



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Novembro | 2022



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("*Suitability*"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Properties

• Código de Negociação

MGR11

• CNPJ

62.285.390/0001-40

• Objetivo

Obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos por meio de investimento em Imóveis Alvo.

• Início do Fundo

31/03/2022

• Prazo de Duração:

Indeterminado

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

• Administrador

Singulare Corretora de Títulos e Valores
Mobiliários

• Taxa de Administração*

1,00% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido
do fundo

• Taxa de Performance

Não Há

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 23.049.682

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 104,77

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,40/cota

NOTA DO GESTOR

Os mercados globais continuaram sua trajetória de recuperação em novembro com bolsas subindo, juros longos caindo e dólar fraco. A reabertura da China e a inflação abaixo do esperado nos EUA animaram os investidores, enquanto a atividade continua dando sinais de desaceleração e até mesmo recessão em alguns países. No Brasil, as discussões em torno da PEC da Transição abalaram as expectativas da trajetória fiscal, provocando estresse generalizado nos mercados locais. Apesar do IPCA melhor que o esperado, a maior pressão sobre as contas públicas traz atenção para o Banco Central e incerteza sobre o ciclo de cortes de juros.

O IFIX caiu 4,15% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 3,06%. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, em movimento que reflete o mau humor geral no mercado brasileiro. No atual cenário de altas taxas de juros, observamos que o mercado imobiliário de *properties* (escritórios, galpões, shoppings e relacionados) “seca”, pois os proprietários em geral não aceitam vender seus imóveis em *cap rates* condizentes com o nível elevado de juros reais, diminuindo drasticamente o número de transações. De outro lado, os fundos imobiliários continuam negociando com liquidez, entregando *yields* atrativos comparados a NTN-B e com preço/m² implícito muito distante de custo de reposição. Em nossa visão, trata-se de uma oportunidade muito assimétrica.

Selecionando bons imóveis com barreiras de entrada em áreas consolidadas (ou com fortes contratos), acreditamos mitigar de forma importante os riscos de ocupação e repasse de inflação de um cenário mais incerto a frente, enquanto somos criteriosos com custo e cronograma de dívida. Também vemos fundos de CRI operando com desconto muito interessante mas menor do que dos fundos de tijolo. Considerando que o carregamento das classes está próximo (situação evidenciada com a normalização da inflação), preferimos maior exposição a tijolo.

O único imóvel (Torre D – Edifício Metropolitan) encontra-se atualmente locado para a HBA S/A Assistência Hospitalar, empresa subsidiária do Grupo DASA, com permissão de uso limitado a leitos de baixa complexidade e vedação contratual a UTIs. Os contratos possuem prazo de vencimento por regime atípico até Novembro/2031.

Em novembro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,48 por cota e o dividendo de R\$ 1,40 por cota será distribuído no dia 14 de dezembro de 2022.

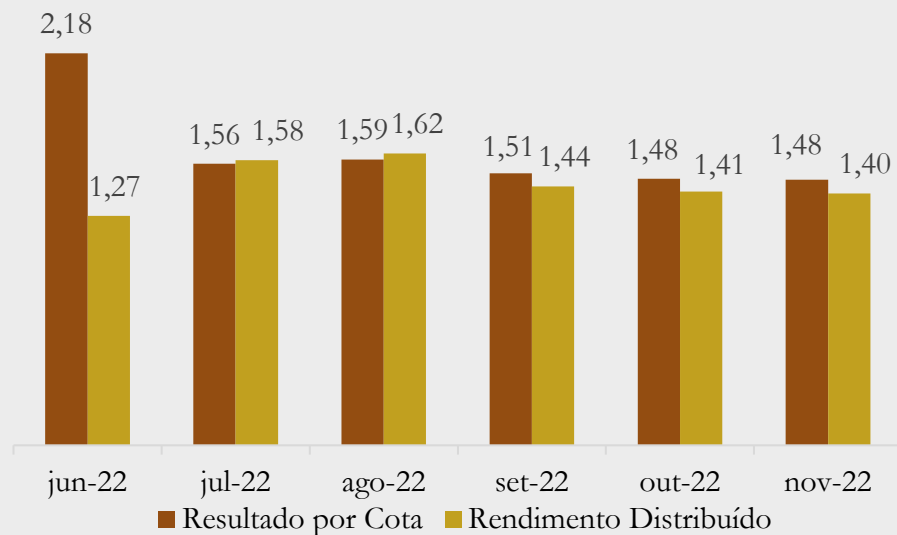


CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



Resultado do MGR11

Mês	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	6 meses
Receita Aluguel	776.065	776.065	776.065	776.065	776.065	776.065	4.656.391
LCI e Liquidez	199.597	65.978	68.495	42.927	41.215	41.968	460.180
Total	975.662	842.043	844.560	818.992	817.281	818.033	5.116.572
Despesa Operacional	-17.192	-20.250	-19.267	-11.977	-18.566	-21.838	-109.090
Despesa Financeira	-479.061	-477.510	-475.951	-474.383	-472.807	-471.221	-2.850.933
Resultado	479.410	344.283	349.342	332.632	325.908	324.974	2.156.549
Resultado por Cota	2,18	1,56	1,59	1,51	1,48	1,48	9,80
Rendimento Distribuído	1,27	1,58	1,62	1,44	1,41	1,40	8,73

CARTEIRA DO FUNDO

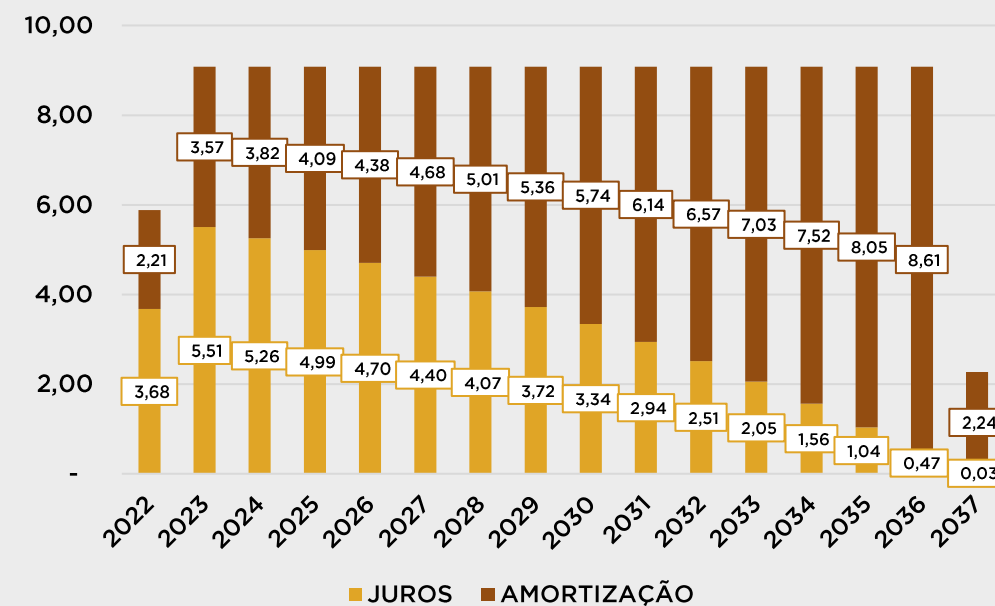
Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.408.497
Aplicações Financeiras	7.011.827
A pagar / Receber	865.313
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-83.235.954
Patrimônio Líquido	23.049.683



Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa	Duration
CRI Dasa	18/04/2022	R\$ 85 milhões	Virgo	IPCA	7,00%	6,3

Cronograma de Pagamento (R\$ Milhões)



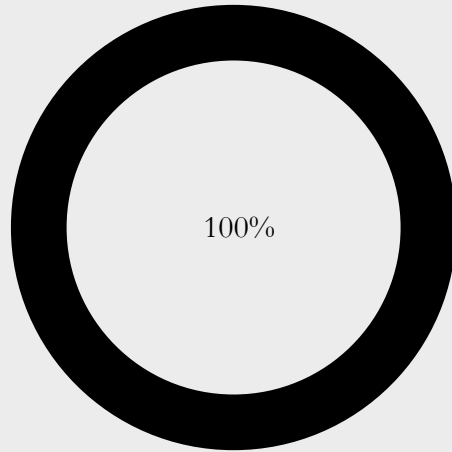
PORTFÓLIO

Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 108,11	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090



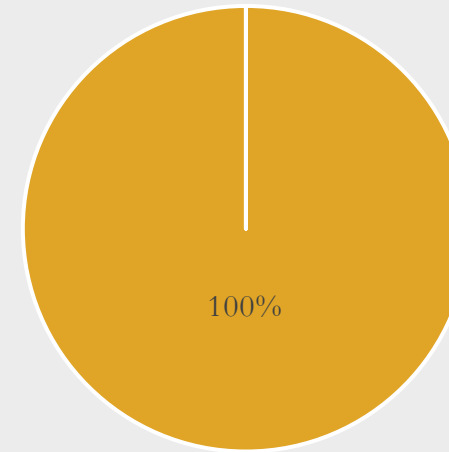
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



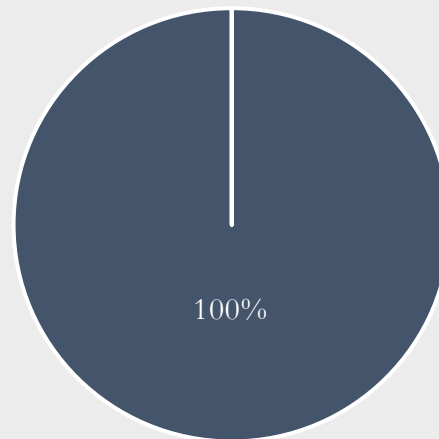
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

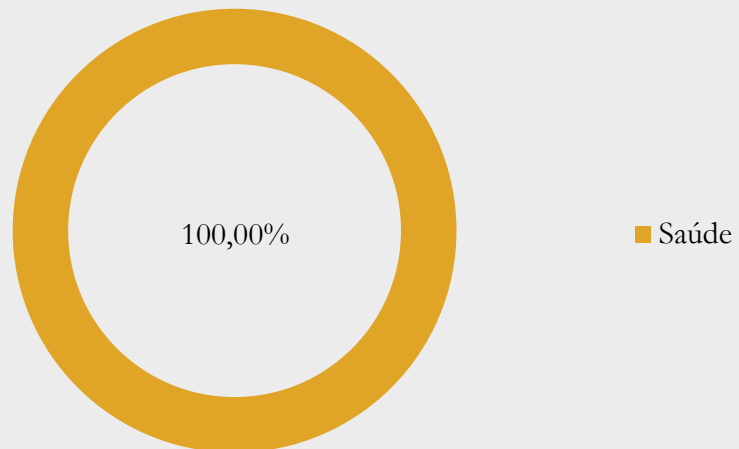
Ocupação



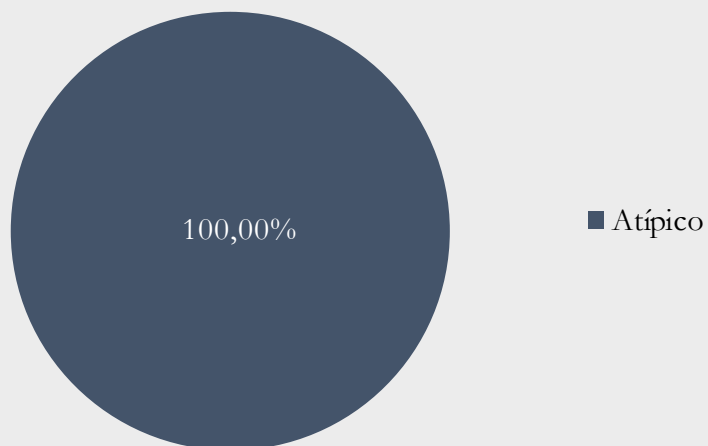
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

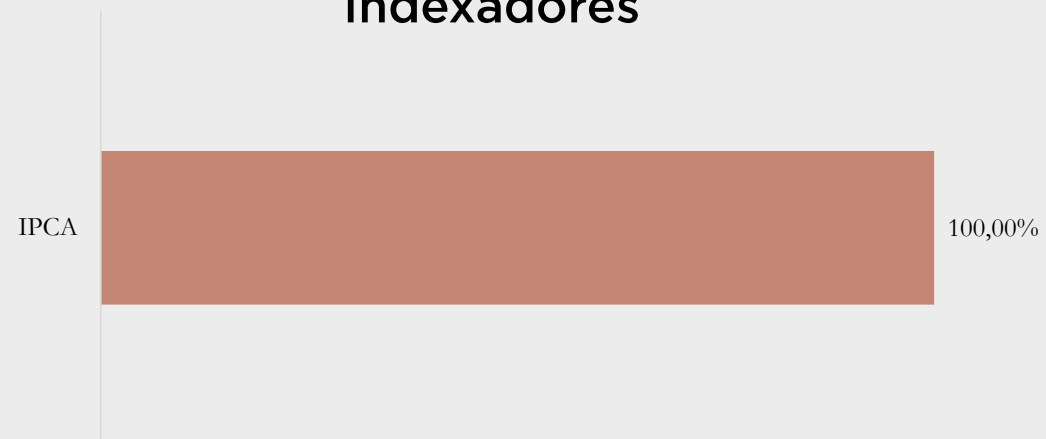
Segmentos dos Inquilinos



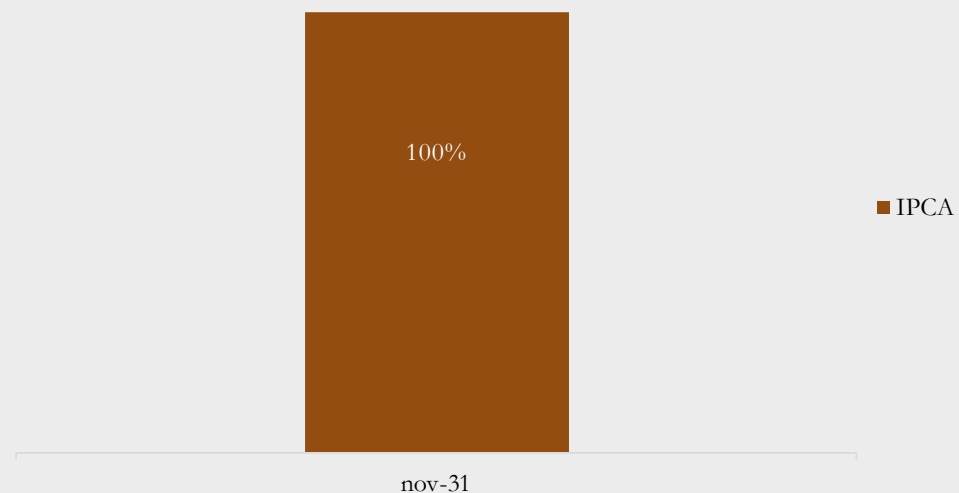
Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel

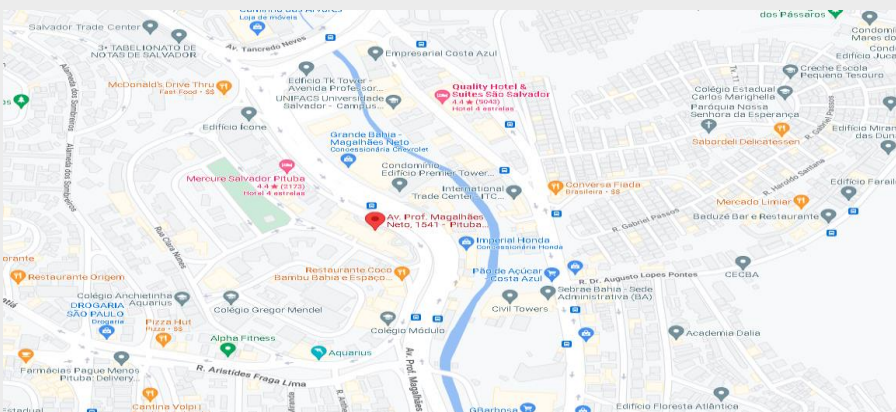


PORTFÓLIO



Torre D - Edifício Metropolitan

Área bruta locável do empreendimento	7.090 m ²
Participação do Fundo	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Hospital da Bahia (DASA)*
Localização	Salvador (BA)
Endereço	Av. Prof. Magalhães Neto, 1541, Pituba
Descrição	A Torre D, objeto da aquisição, foi entregue em 2016 sob demanda do Hospital da Bahia. A torre é ocupada com leitos de internação de pacientes que fazem procedimentos nas torres vizinhas e são transferidos pela passarela de ligação.



*Imóvel com permissão de uso limitado a leitos de baixa complexidade, com vedação contratual à destinação de UTI



CONTATO:

ri@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
2601— cj 31/32
Jardim Paulistano – São Paulo/SP
01451-010