



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Dezembro | 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\$ 26.310.909

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 119,59

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,45/cota

NOTA DO GESTOR

O ano se encerrou com um mês de dezembro de dólar fraco, acompanhado de juros subindo nos países desenvolvidos frente à relativa estabilidade nos EUA e emergentes, além de bolsas caindo, com destaque para a americana. A inflação já mostra tendência de arrefecimento nos EUA e parece fazer pico na Europa, enquanto a economia global segue desacelerando. Contudo, indicadores de alta frequência melhores e expectativas crescentes com reabertura da China diminuíram preocupações com recessão. De toda forma, o Fed segue *hawkish* e à frente da curva. No Brasil, com a PEC da Transição encaminhada, o mercado volta as atenções para a definição de uma nova regra fiscal. A atividade econômica dá sinais mais claros de estagnação, enquanto o IPCA veio acima do esperado. Finalmente, a leitura do Copom na próxima reunião sobre a ligeira desancoragem das expectativas de inflação e o risco fiscal será importante para a trajetória de juros.

O IFIX praticamente não variou em dezembro enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 2,45%. A estabilidade do índice foi bem distribuída pelos segmentos. Apesar da elevada volatilidade no mercado de juros nos últimos meses, reforçamos que o atual nível das taxas reais já levou os preços/m² implícitos dos fundos imobiliários para patamares muito abaixo de custo de reposição, acompanhados de cap rates altos não encontrados no mercado de imóveis. Mesmo acreditando que os fundos de tijolo estão baratos, devemos ainda analisar o custo de oportunidade de não investir na classe de recebíveis. Nesse sentido, vemos uma diferença cada vez menor entre o cap rate dos imóveis (e menor ainda no caso do FOFs – ao olharmos resultado recorrente) e a taxa média da carteira de crédito implícitos nos preços de mercado. Como os fundos de CRI distribuem sua inflação, os dividendos não evidenciam esta relação. Assim, vemos um mercado com desconto generalizado, onde FOFs e fundos de tijolo (alocação maior e estrutural) estão mais baratos que CRIs (alocação menor e tática).

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 dezembro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,53 por cota e o dividendo de R\$ 1,45 por cota será distribuído no dia 13 de janeiro de 2023.

Também em dezembro, o ativo do fundo (Torre D – Edifício Metropolitan) foi reavaliado a valor justo pela empresa Colliers, resultando em R\$ 111,6 milhões, equivalente a +4,3% em relação ao laudo de avaliação anterior (R\$ 107 milhões). O impacto no patrimônio líquido foi de +21,19%, passando de R\$ 21.710.909,00 para R\$ 26.310.909,00.



CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

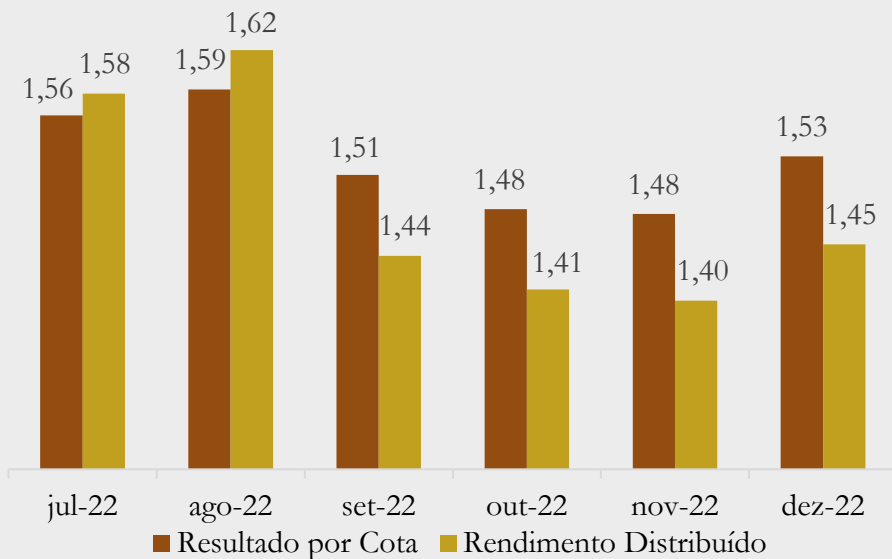
Instrumento Particular de Emissão de Cotas – 09 de dezembro de 2022

Por este instrumento particular, SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º e 15º andares, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na qualidade de instituição administradora, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), do MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.320.997/0001-44 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas pelo Fundo, por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 15.8 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), RESOLVE: 1. APROVAR a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 2ª Emissão do Cotas do Fundo (“2ª Emissão”), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da própria Administradora, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”). <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=387651&cvm=true>

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



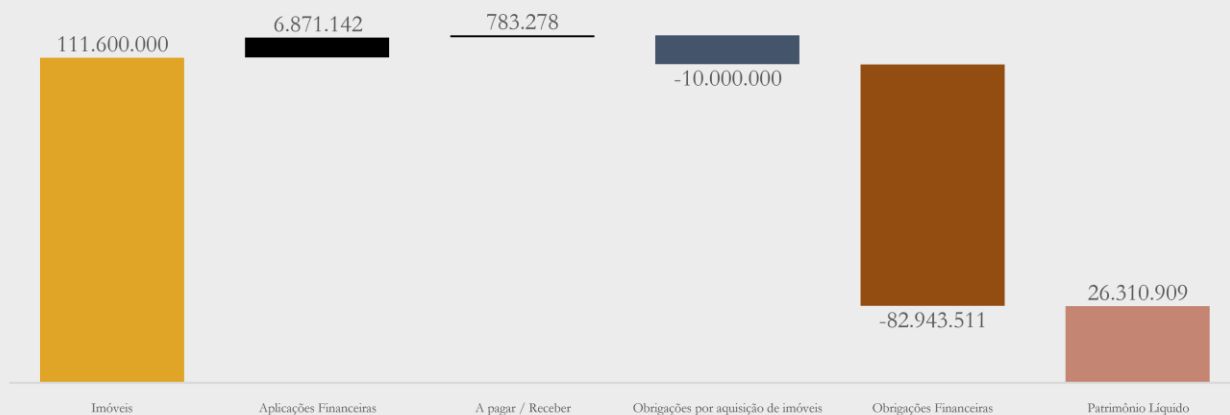
Resultado do MGR11

Mês	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	6 meses
Receita Aluguel	776.065	776.065	776.065	776.065	776.065	810.780	5.467.171
LCI e Liquidez	65.978	68.495	42.927	41.215	41.968	37.073	497.253
Total	842.043	844.560	818.992	817.281	818.033	847.853	5.964.424
Despesa Operacional	-20.250	-19.267	-11.977	-18.566	-21.838	-41.846	-150.936
Despesa Financeira	-477.510	-475.951	-474.383	-472.807	-471.221	-469.744	-3.320.678
Resultado	344.283	349.342	332.632	325.908	324.974	336.262	2.492.810
Resultado por Cota	1,56	1,59	1,51	1,48	1,48	1,53	11,33
Rendimento Distribuído	1,58	1,62	1,44	1,41	1,40	1,45	10,18

CARTEIRA DO FUNDO

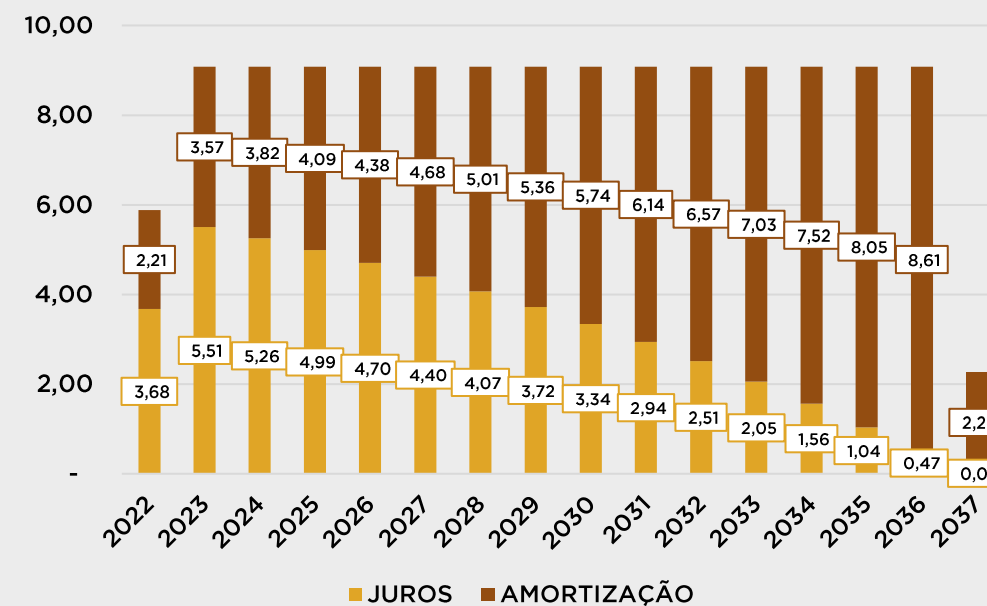
Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	111.600.000
Aplicações Financeiras	6.871.142
A pagar / Receber	783.278
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-82.943.511
Patrimônio Líquido	26.310.909



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)



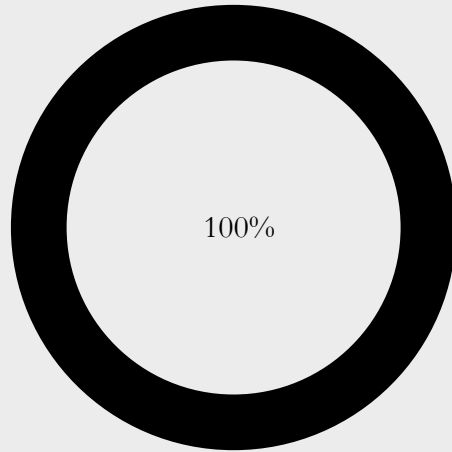
PORTFÓLIO

Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M ²	Inquilino	ABL	ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 114,36	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090



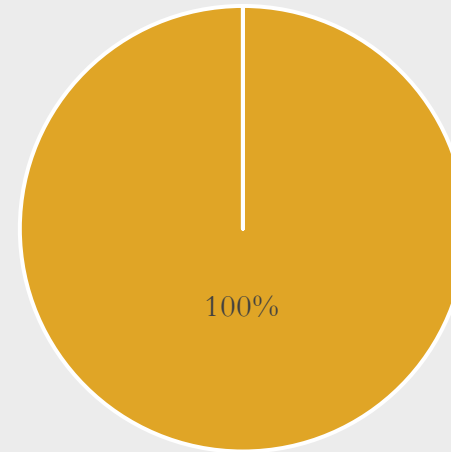
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



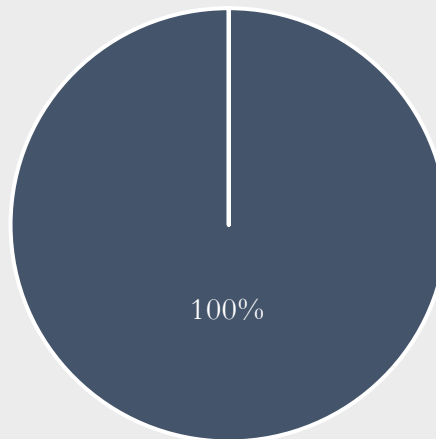
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

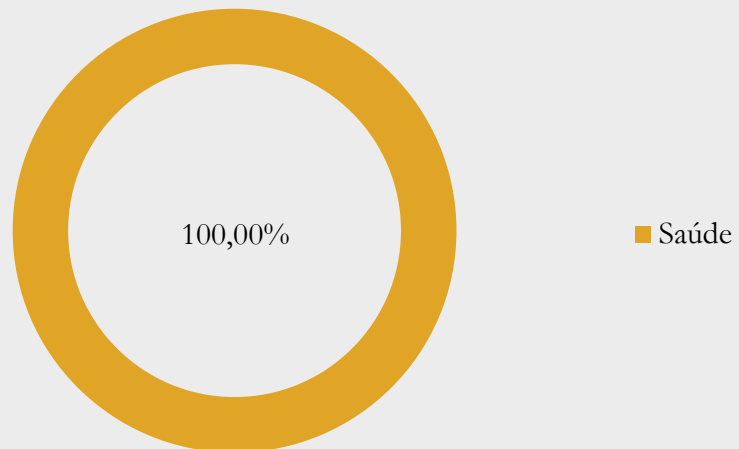
Ocupação



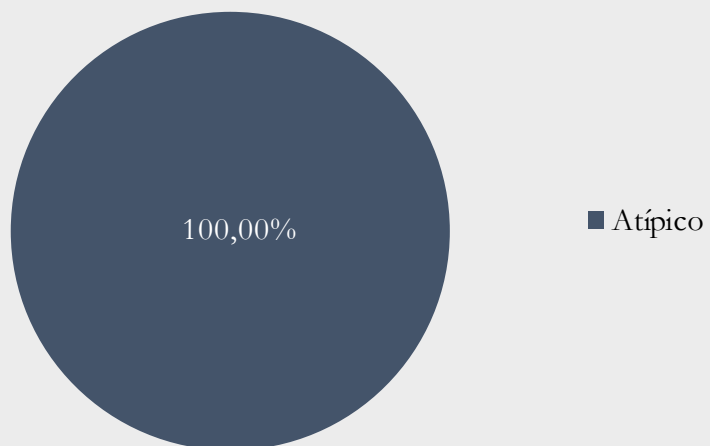
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

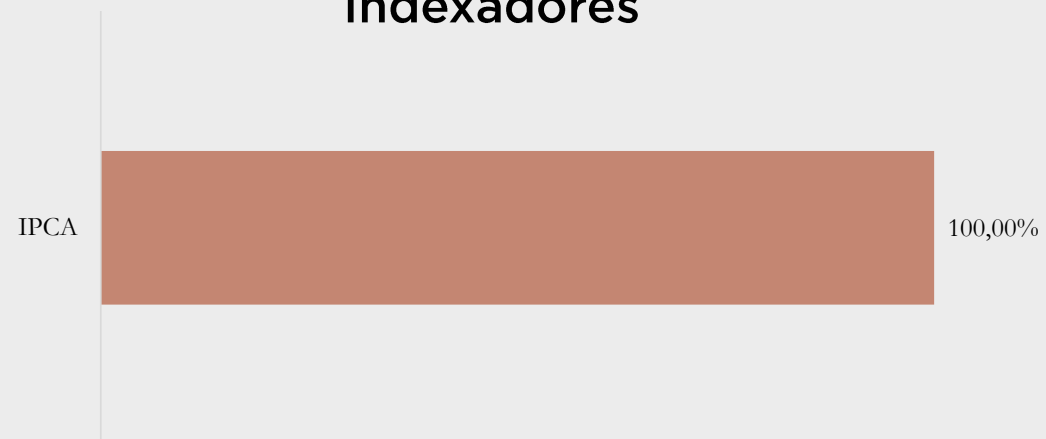
Segmentos dos Inquilinos



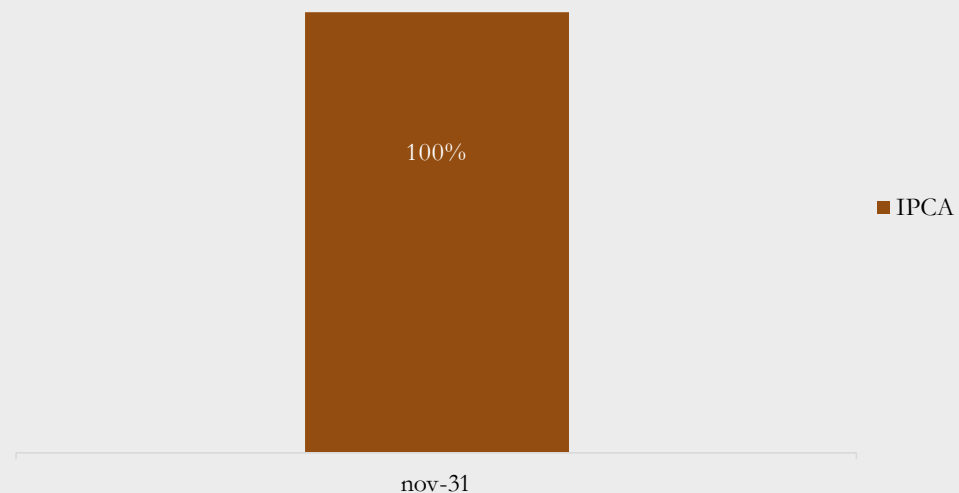
Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel

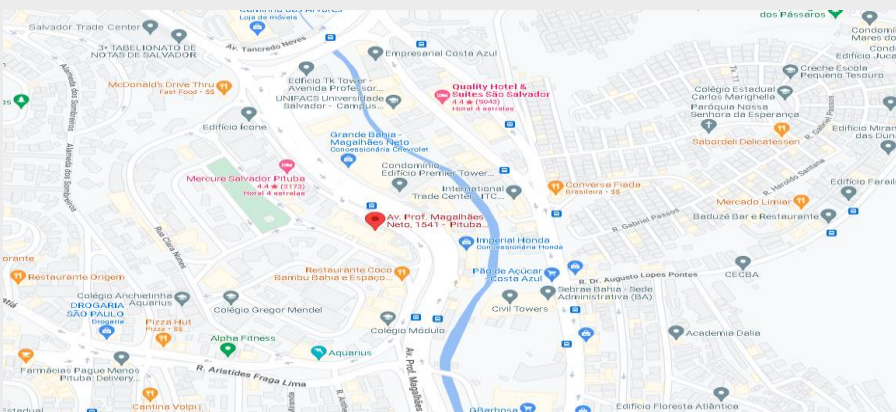


PORTFÓLIO



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