



# MGRI11 MOGNO PROPERTIES

---

Relatório mensal  
Janeiro | 2023



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\$ 26.323.506

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 119,65

**• Cotas Emitidas**

220.000

**• Número de Cotistas**

1

**• Dividendo no mês**

R\$ 1,60/cota

## NOTA DO GESTOR

O ano de 2023 começou com um mês de mercados globais favoráveis em que bolsas subiram, juros caíram e o dólar se enfraqueceu. A inflação segue arrefecendo nos EUA e dá sinais de pico na Europa, trazendo ânimo aos investidores em contraste com a cautela das autoridades monetárias. Ainda, indicadores de atividade mostraram redução da contração econômica mundial, puxada pela recuperação de China e Zona do Euro, e o mercado de trabalho americano permanece forte. No Brasil, discussões sobre a meta de inflação provocaram a deterioração das expectativas de preços e juros, enquanto os agentes aguardam a definição de uma nova regra fiscal. A atividade segue desacelerando com o esgotamento da recuperação de serviços pós-pandemia e o enfraquecimento da demanda no varejo e indústria, ao passo que o núcleo do IPCA continua arrefecendo mas ainda acima da meta.

O IFIX encerrou janeiro com queda 1,60% em contraste com alta de 3,37% do Ibovespa. As perdas foram concentradas nas classes de tijolo, com exceção de shoppings. Como destacamos nos últimos comentários, entendemos que os segmentos de imóveis atualmente negociam com desconto mais interessante em relação aos recebíveis, sendo a diferença entre o *cap rate* implícito (FIIs de imóvel) e a taxa média da carteira implícita (FIIs de CRI) nos preços de tela uma métrica intuitiva para análise. Contudo, com o relevante aumento das expectativas de inflação e juros, voltamos a ressaltar a importância da diferença no regime de distribuição de inflação entre as classes. Em um cenário de Selic elevada por mais tempo, é razoável imaginar que a recuperação dos preços de FIIs demore. Assim, os dividendos recebidos ganham importância na determinação do retorno total de curto e médio prazo. Nesse caso, sabendo que a inflação é distribuída no resultado nos fundos de CRI enquanto se acumula no patrimônio dos fundos de tijolo, uma aceleração dos preços pode pedir maior alocação em recebíveis mesmo que temporariamente.

Em janeiro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,68 por cota e o dividendo de R\$ 1,60 por cota será distribuído no dia 14 de fevereiro de 2023.

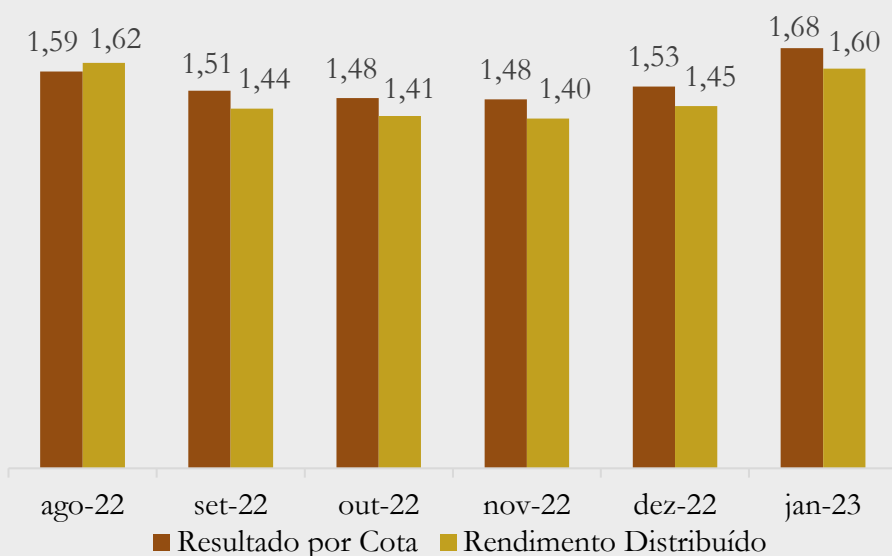


# CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado e Rendimento Distribuído



### Resultado do MGR11

Mês	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	6 meses
Receita Aluguel	776.065	776.065	776.065	776.065	810.780	825.657	4.740.698
LCI e Liquidez	68.495	42.927	41.215	41.968	37.073	38.038	269.716
<b>Total</b>	<b>844.560</b>	<b>818.992</b>	<b>817.281</b>	<b>818.033</b>	<b>847.853</b>	<b>863.695</b>	<b>5.010.414</b>
Despesa Operacional	-19.267	-11.977	-18.566	-21.838	-41.846	-23.784	-137.278
Despesa Financeira	-475.951	-474.383	-472.807	-471.221	-469.744	-469.960	-2.834.067
<b>Resultado</b>	<b>349.342</b>	<b>332.632</b>	<b>325.908</b>	<b>324.974</b>	<b>336.262</b>	<b>369.951</b>	<b>2.039.069</b>
Resultado por Cota	1,59	1,51	1,48	1,48	1,53	1,68	9,27
Rendimento Distribuído	1,62	1,44	1,41	1,40	1,45	1,60	8,92

# CARTEIRA DO FUNDO

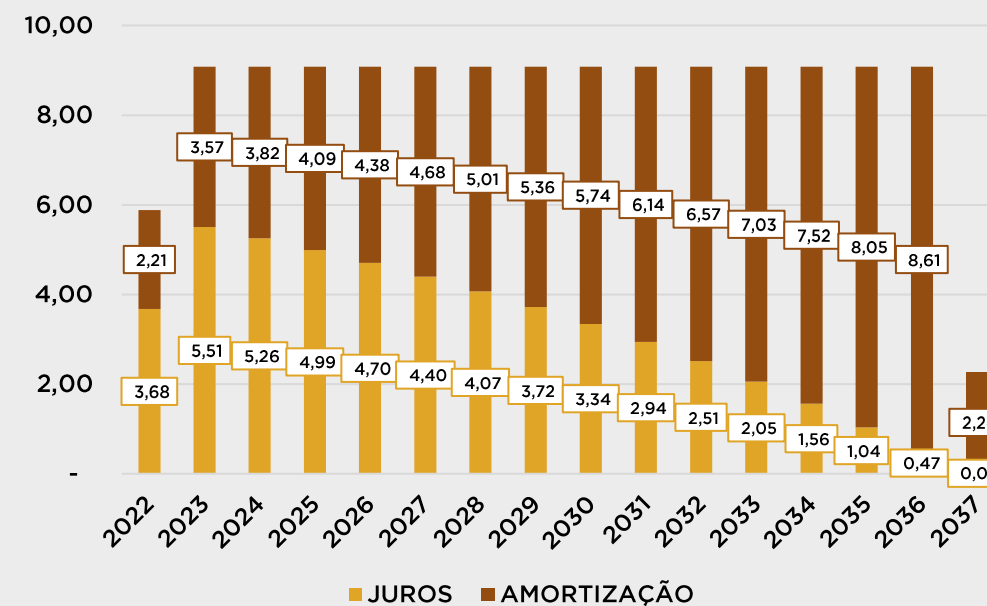
## Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	111.600.000
Aplicações Financeiras	5.245.599
A pagar / Receber	2.147.477
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-82.669.570
Patrimônio Líquido	26.323.506



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

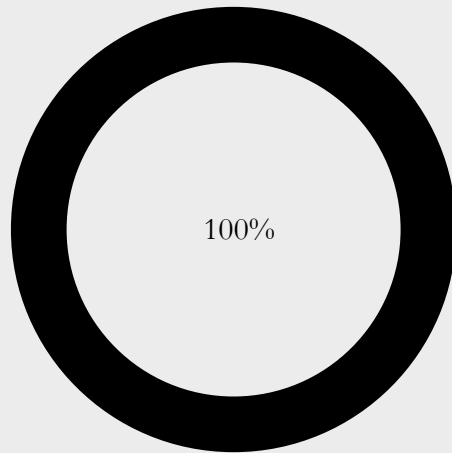
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M <sup>2</sup>	Inquilino	ABL	ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 116,45	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





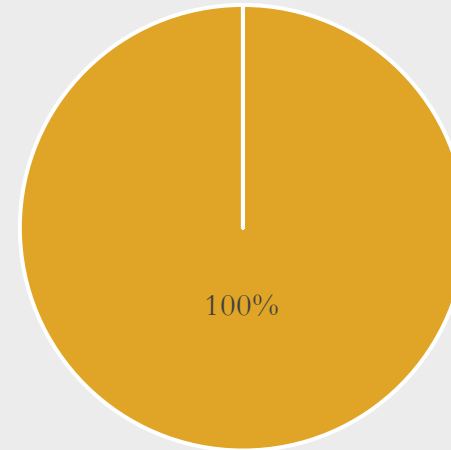
# PORTFÓLIO

### ABL por Inquilino



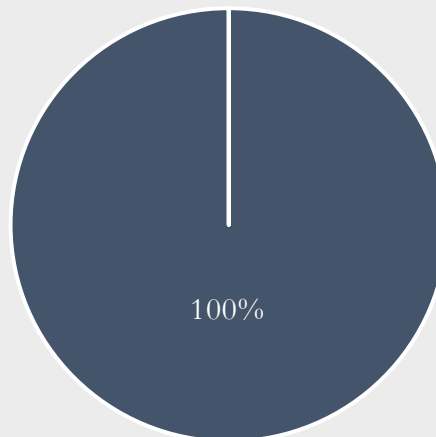
■ Hospital da Bahia

### ABL por Estado



■ BA

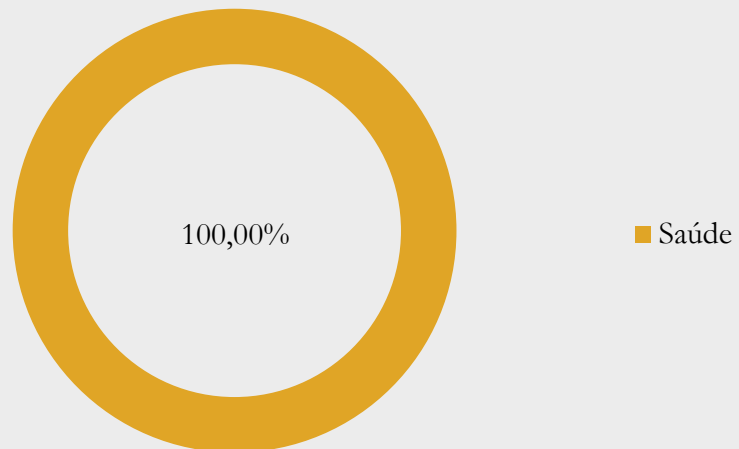
### Ocupação



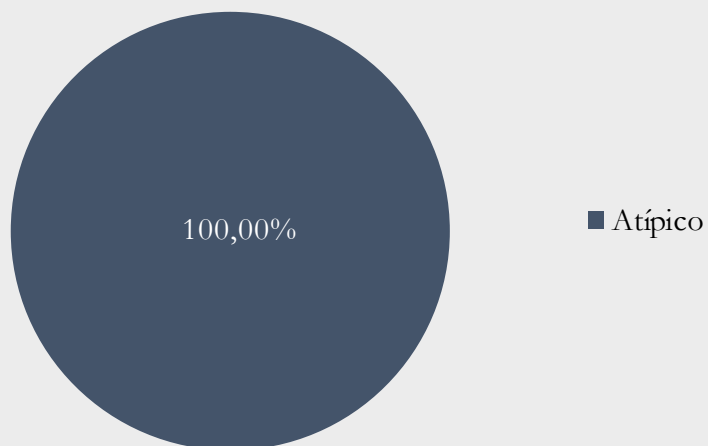
■ Ocupado

# INDICADORES E INDEXADORES

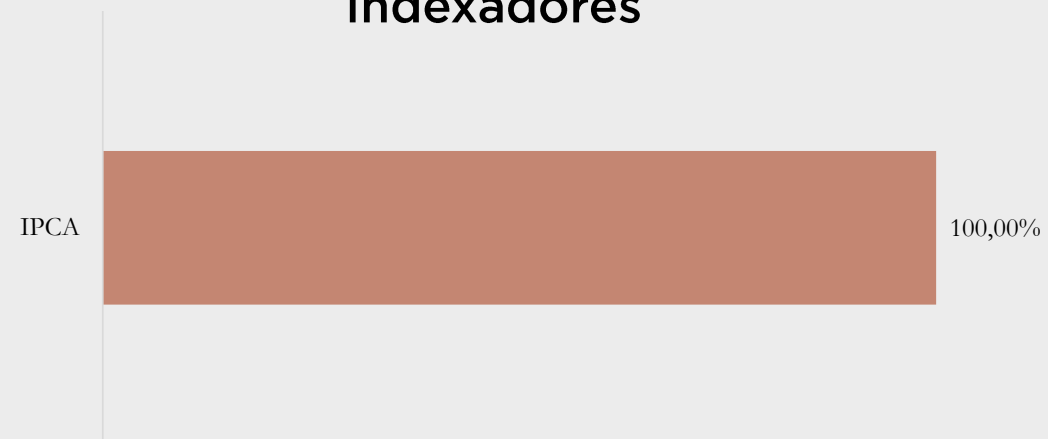
## Segmentos dos Inquilinos



## Tipicidade dos Contratos



## Indexadores



## Vencimentos por % do Aluguel

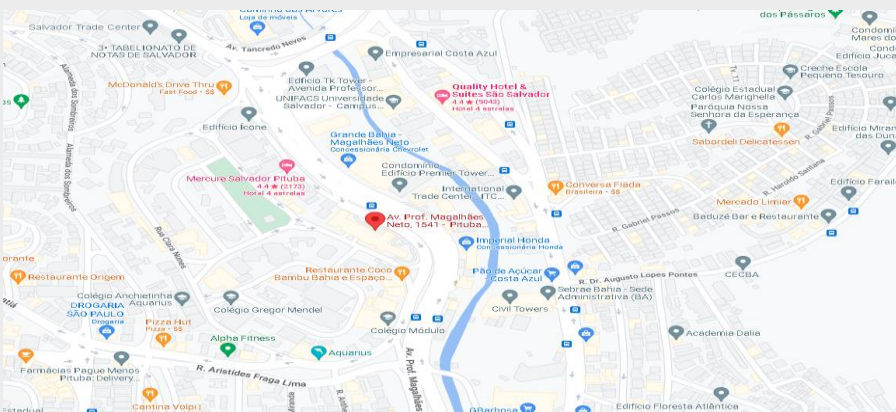


# PORTFÓLIO



## Torre D - Edifício Metropolitan

Área bruta locável do empreendimento	7.090 m <sup>2</sup>
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