



MGRI11 MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Fevereiro | 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\$ 24.361.670

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 110,73

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,51/cota

NOTA DO GESTOR

Os mercados apresentaram desempenho fraco em fevereiro com queda das bolsas globais acompanhadas de aumento dos juros e um dólar forte. A resiliência da atividade nos EUA e a melhora no resto do mundo, com a primeira expansão do PMI em 7 meses, traz preocupações sobre o nível de aperto monetário a frente uma vez que a inflação arrefece mas segue elevada. No Brasil, os agentes monitoram as discussões da nova âncora fiscal e os impactos de relevantes eventos no mercado de crédito privado. A deterioração das expectativas longas de inflação acompanha uma precificação de cortes graduais da Selic, mas começando já em 2023. Finalmente, a economia continua com sinais diversos de desaceleração, contrastando com a persistência de forte crescimento da renda real.

O IFIX caiu 0,45% no mês contra uma desvalorização de 7,49% do Ibovespa, com perdas distribuídas pelos segmentos e mais acentuadas nos fundos de tijolo. Revisando os fundamentos do mercado imobiliário, vemos a discrepância entre ativos premium e os demais nos segmentos de escritórios (classe A+ em áreas primárias de São Paulo com vacância de um dígito e alugueis subindo) e shoppings (resultados melhores nos shoppings de alto padrão). Quanto aos galpões, o arrefecimento da demanda das varejistas combinado à nova ABL entregue já provoca ligeiro aumento da vacância e quedas nos preços pedidos. Nos recebíveis, já enxergamos os efeitos da deterioração das condições de crédito e destacamos a importância da saúde dos devedores, da estrutura de dívida e principalmente das garantias ao avaliar papéis.

Em fevereiro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,59 por cota e o dividendo de R\$ 1,51 por cota será distribuído no dia 14 de março de 2023.

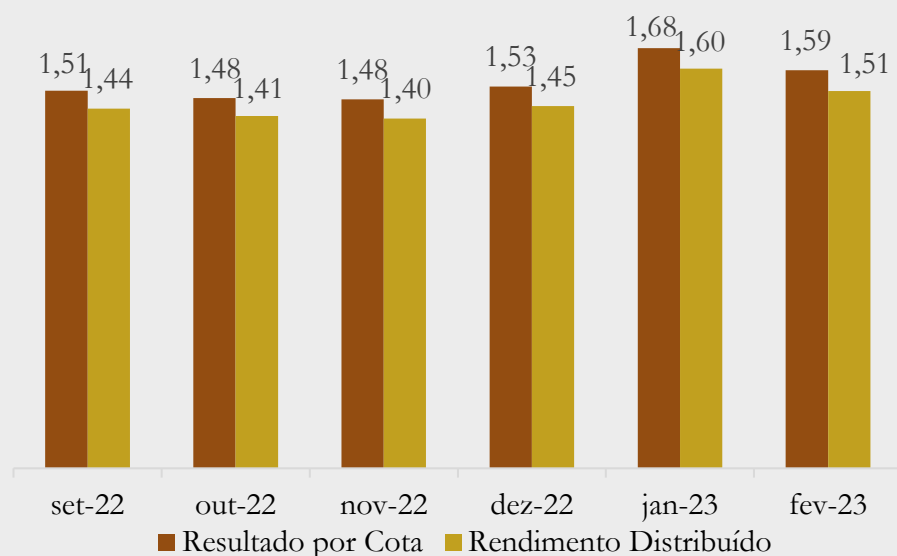


CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



Resultado do MGR11

Mês	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	6 meses
Receita Aluguel	776.065	776.065	776.065	810.780	825.657	825.657	4.790.290
LCI e Liquidez	42.927	41.215	41.968	37.073	38.038	29.661	230.882
Total	818.992	817.281	818.033	847.853	863.695	855.319	5.021.173
Despesa Operacional	-11.977	-18.566	-21.838	-41.846	-23.784	-22.918	-140.929
Despesa Financeira	-474.383	-472.807	-471.221	-469.744	-469.960	-481.711	-2.839.827
Resultado	332.632	325.908	324.974	336.262	369.951	350.690	2.040.417
Resultado por Cota	1,51	1,48	1,48	1,53	1,68	1,59	9,27
Rendimento Distribuído	1,44	1,41	1,40	1,45	1,60	1,51	8,81

CARTEIRA DO FUNDO

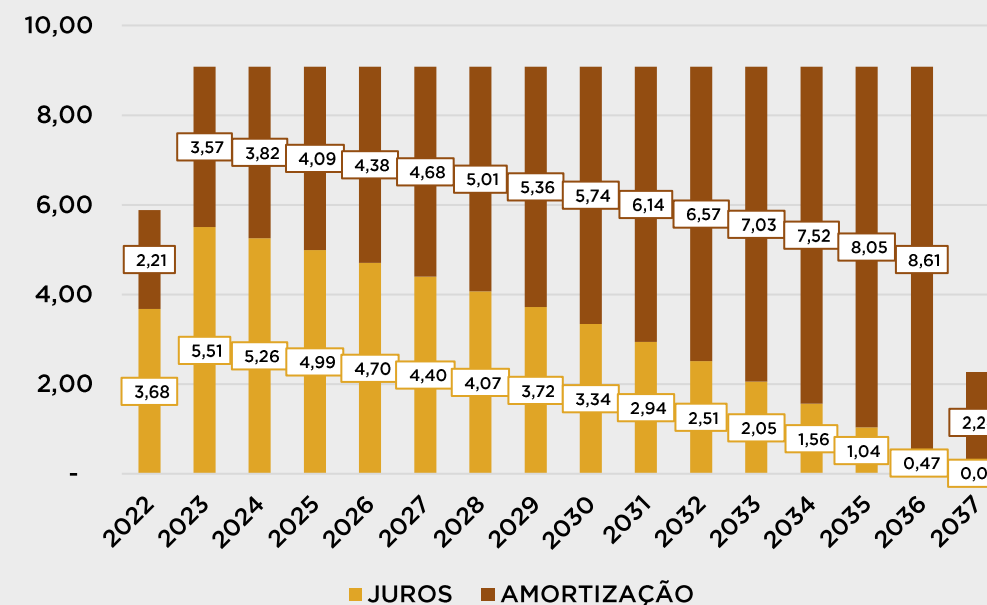
Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	111.600.000
Aplicações Financeiras	4.982.202
A pagar / Receber	2.203.235
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-84.423.768
Patrimônio Líquido	24.361.670



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)



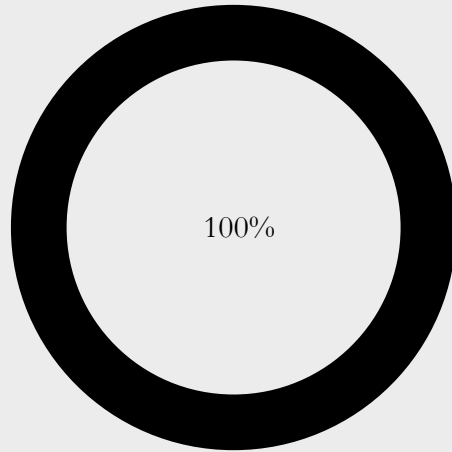
PORTFÓLIO

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



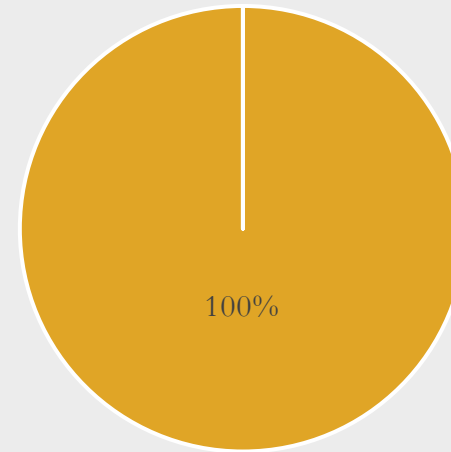
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



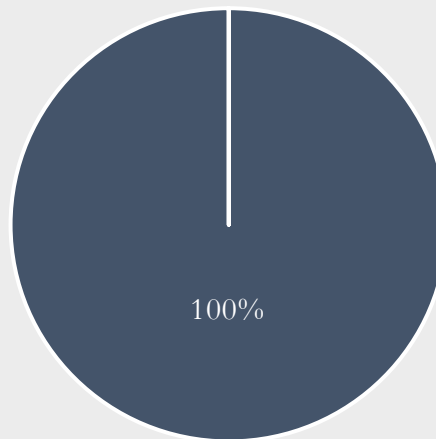
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

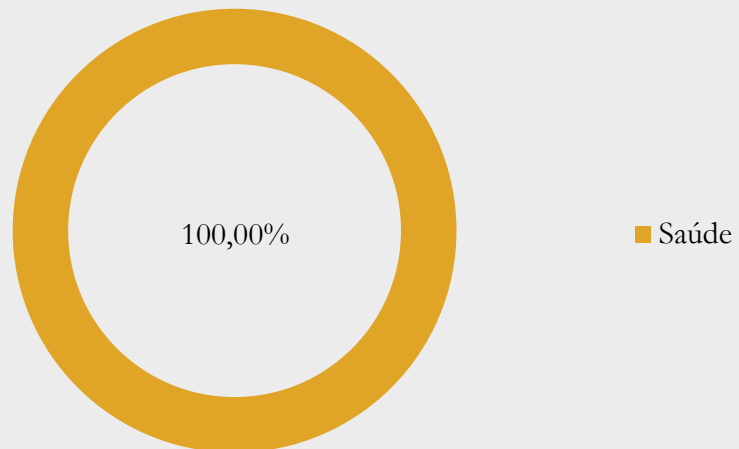
Ocupação



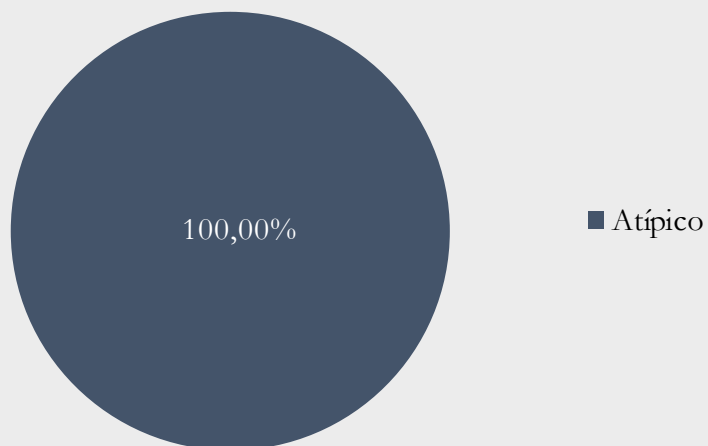
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

Segmentos dos Inquilinos



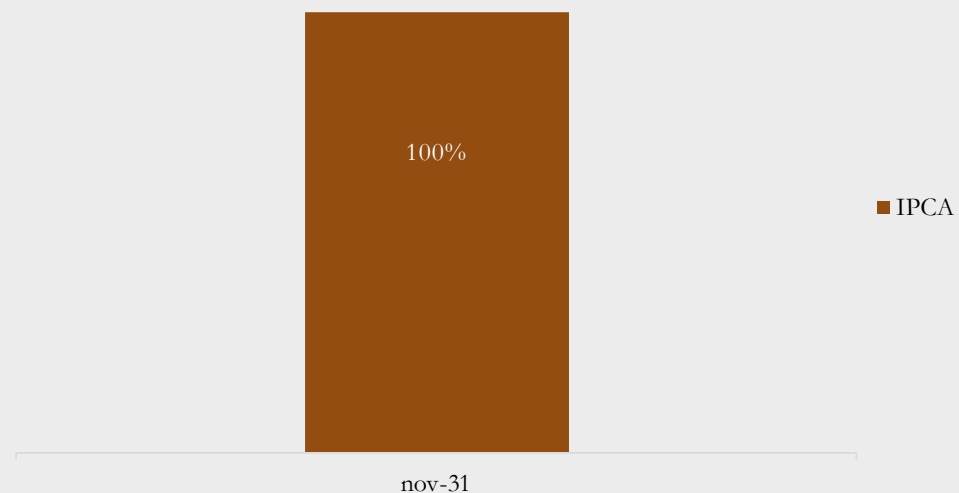
Tipicidade dos Contratos



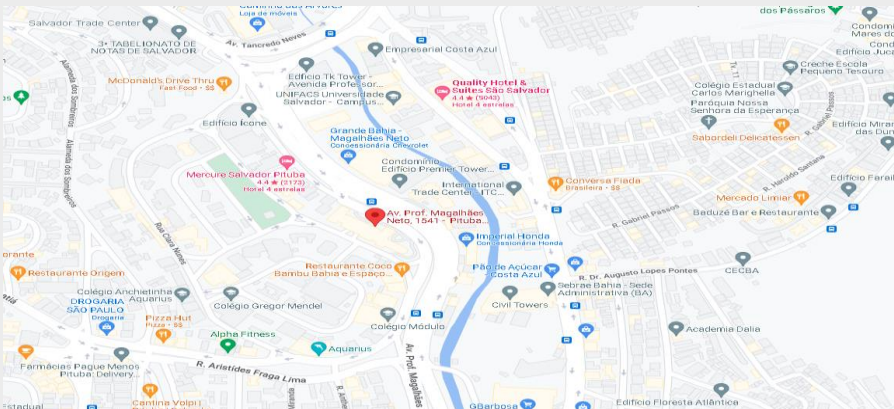
Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel



PORTFÓLIO



Torre D - Edifício Metropolitan

Área bruta locável do empreendimento	7.090 m 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