



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Março | 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\$ 24.134.667

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 109,70

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,57/cota

NOTA DO GESTOR

O estresse bancário nos EUA e Europa não impediu um mês de março positivo para os mercados, com subida generalizada das bolsas e queda dos juros longos. Ainda, o receio de uma crise bancária levou a medidas de aumento de liquidez por conta das autoridades monetárias, mas não comprometeu a elevação das taxas de juros. Do lado da atividade, os dados continuam positivos mas puxados por serviços na Ásia, enquanto a inflação segue elevada mas arrefecendo nos desenvolvidos. No Brasil, o anúncio do arcabouço fiscal foi bem recebido pelo mercado mas há expectativa de aumento da tributação para equilíbrio das contas públicas. A curva de juros segue precificando cortes na Selic já em 2023 em meio à desaceleração da economia, contrastando com a comunicação do Banco Central e inflação persistente acompanhada de deterioração das expectativas.

O IFIX entregou -1,69% em março contra queda de 2,91% do Ibovespa. Contudo, as perdas no mercado imobiliário foram bastante concentradas no segmento de recebíveis, em específico em fundos de crédito *high yield*. Apesar do evento localizado que levou ao *sell-off* de um grupo particular de fundos, acreditamos que se trata de um sinal do efeito das condições mais restritivas de crédito e da desaceleração da economia na performance das carteiras. Reforçamos a importância da diversificação e da gestão de risco em investimentos *high yield* devido à iliquidez dos instrumentos e ao maior nível de risco indissociável da classe.

Entendemos que eventos de crédito em carteiras *high yield* são esperados dados os efeitos de uma piora das condições econômicas em um segmento que justamente se propõe a tomar mais risco. Considerando as condições atuais, estamos atentos para a captura de oportunidades que podem surgir com o pânico e a má precificação de ativos. Em particular, é importante (i) distinguir fundos de crédito *high grade* (defensivos com bom risco de crédito e boas garantias) e (ii) entender o valor total da carteira e garantias dos fundos *high yield*.

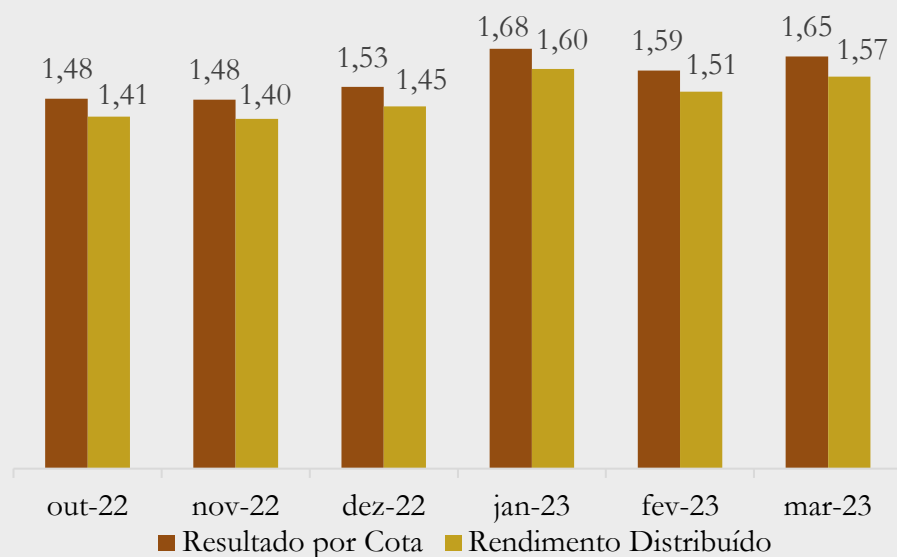
Em março, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,65 por cota e o dividendo de R\$ 1,57 por cota será distribuído no dia 17 de abril de 2023.



CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



Resultado do MGR11

Mês	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	6 meses
Receita Aluguel	776.065	776.065	810.780	825.657	825.657	825.657	4.839.883
LCI e Liquidez	41.215	41.968	37.073	38.038	29.661	20.628	208.583
Total	817.281	818.033	847.853	863.695	855.319	846.285	5.048.466
Despesa Operacional	-18.566	-21.838	-41.846	-23.784	-22.918	-16.491	-145.444
Despesa Financeira	-472.807	-471.221	-469.744	-469.960	-481.711	-466.676	-2.832.119
Resultado	325.908	324.974	336.262	369.951	350.690	363.118	2.070.903
Resultado por Cota	1,48	1,48	1,53	1,68	1,59	1,65	9,41
Rendimento Distribuído	1,41	1,40	1,45	1,60	1,51	1,57	8,94

CARTEIRA DO FUNDO

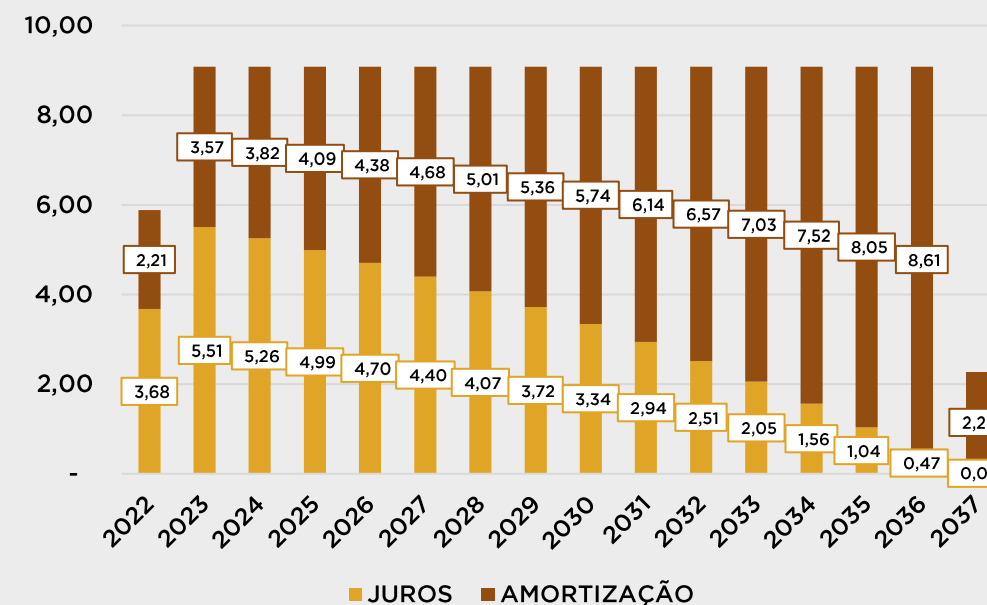
Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	111.600.000
Aplicações Financeiras	4.538.525
A pagar / Receber	2.153.082
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-84.156.940
Patrimônio Líquido	24.134.667



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)



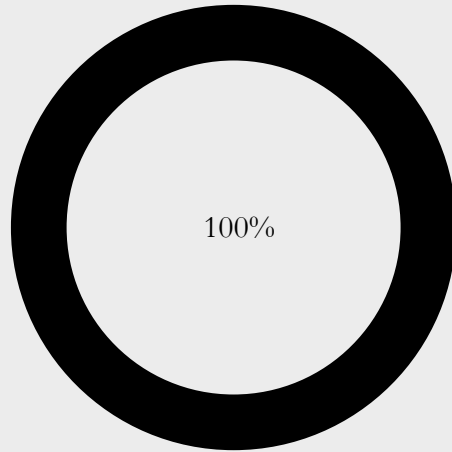
PORTFÓLIO

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



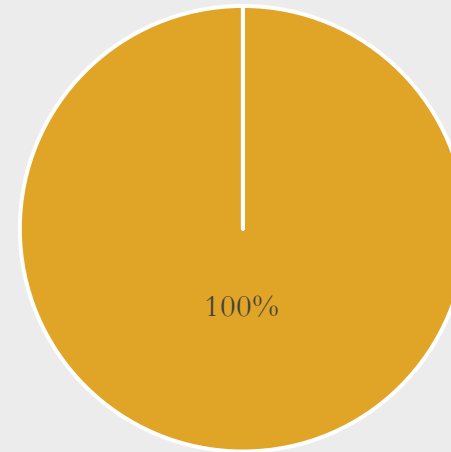
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



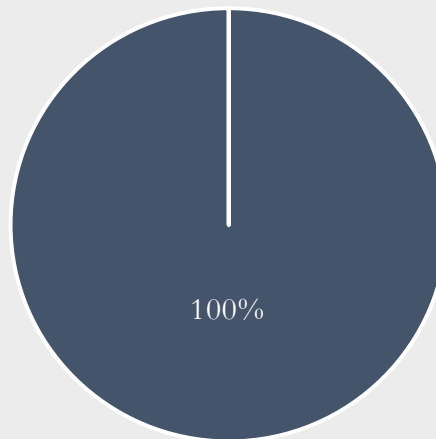
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

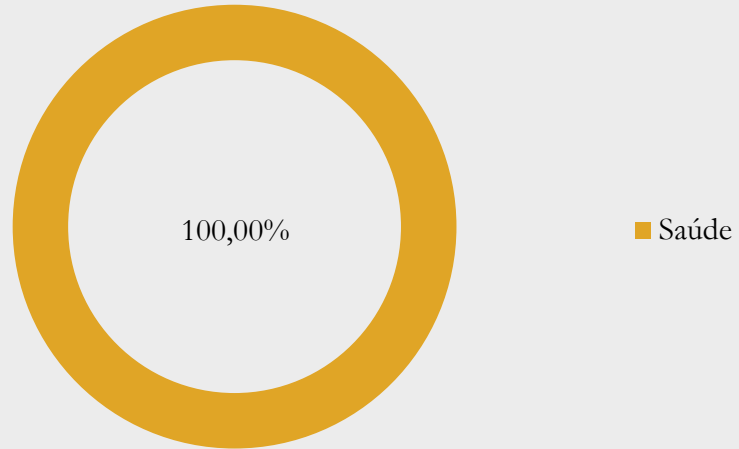
Ocupação



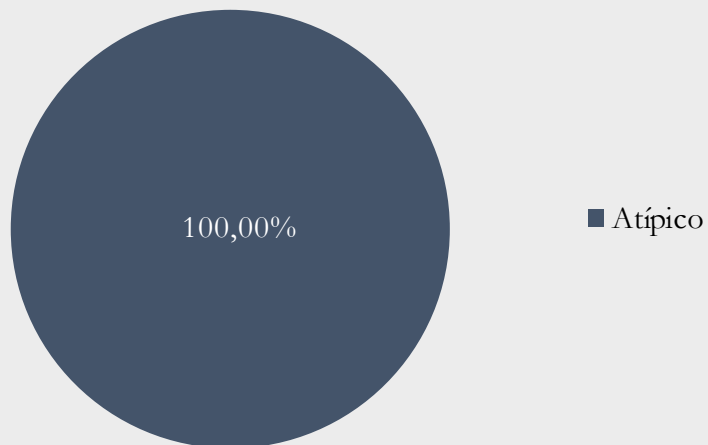
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

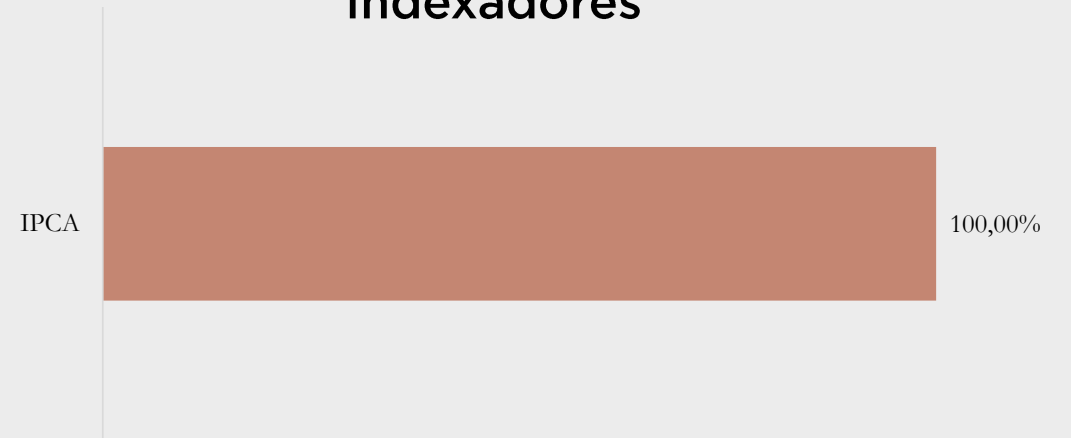
Segmentos dos Inquilinos



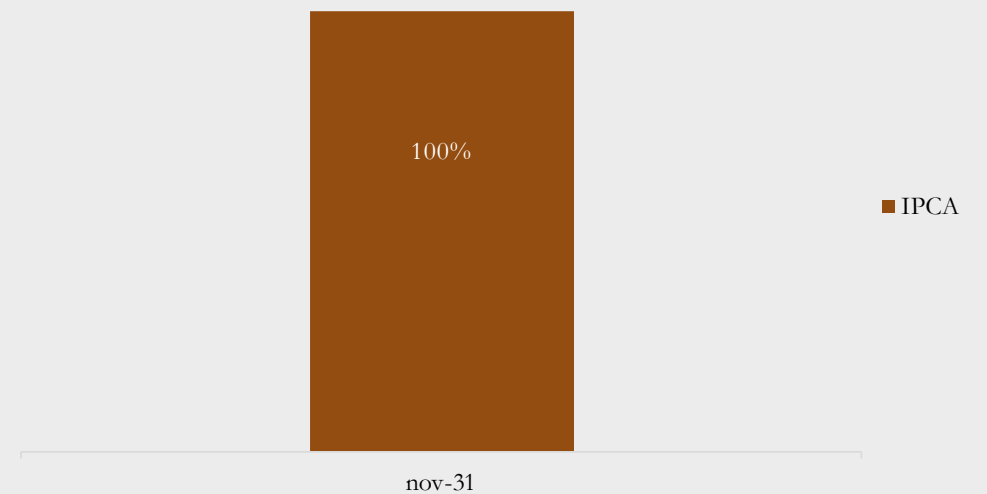
Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel

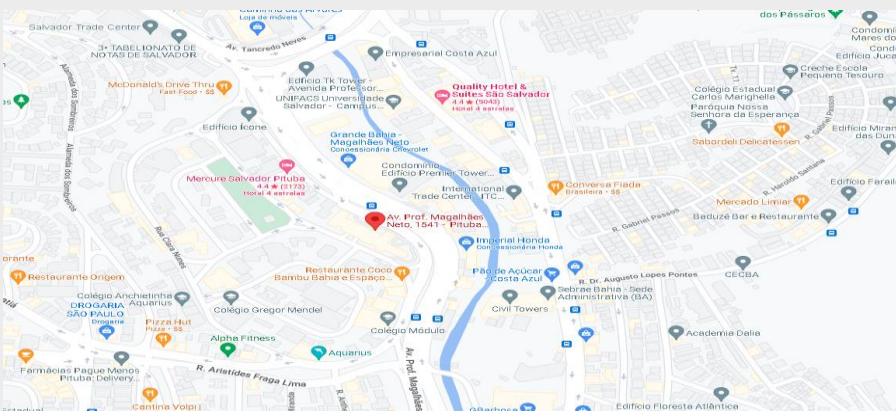


PORTFÓLIO



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



MOGNO
C A P I T A L

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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