



# MGRI11

## MOGNO PROPERTIES

---

Relatório mensal  
Fevereiro | 2024





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**

41.320.997/0001-44

**• 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**

0,135% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

**• Taxa de Gestão**

0,85% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

**• Taxa de Performance**

Não Há

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 23.597.408,79

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 107,26

**• Cotas Emitidas**

220.000

**• Número de Cotistas**

1

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,92/cota

## NOTA DO GESTOR

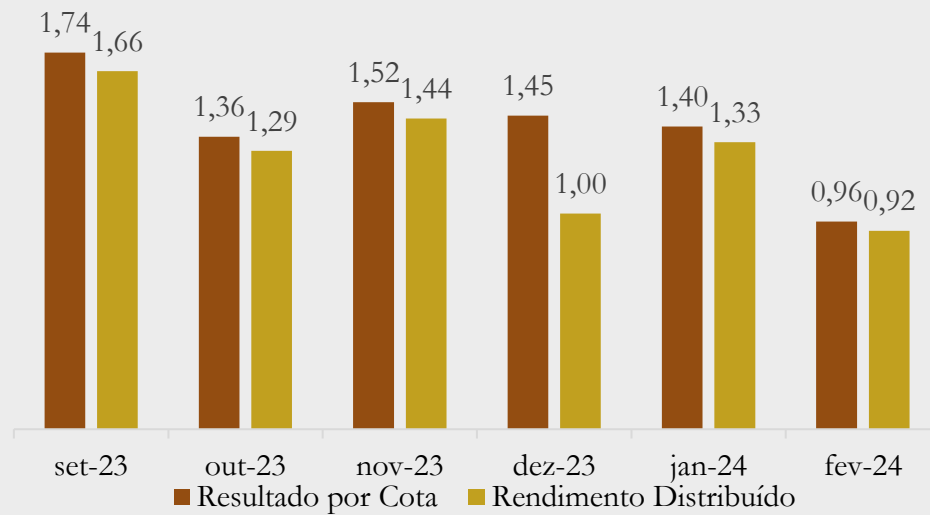
Em fevereiro o fundo gerou um resultado de R\$ 0,96 por cota, e o dividendo de R\$ 0,92 por cota foi distribuído no dia 14 de março de 2024.

Cabe destacar que as despesas deste mês foram impactadas pelo valor de R\$78.087, relativo a serviços de auditoria, fazendo que as despesas totais de fevereiro atingisse R\$150.611, patamar muito superior ao apresentado em meses anteriores.



# RESULTADOS DO FUNDO

## Resultado e Rendimento Distribuído



## Resultado do MGRI11

Mês	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	6 meses
Receita Aluguel	816.086	816.086	816.086	855.414	855.414	855.414	5.014.501
LCI e Liquidez	68.425	19.342	21.004	10.890	9.239	7.245	136.145
<b>Total</b>	<b>884.511</b>	<b>835.428</b>	<b>837.090</b>	<b>866.304</b>	<b>864.654</b>	<b>862.659</b>	<b>5.150.645</b>
Despesa Operacional	-33.453	-69.413	-37.422	-58.225	-53.733	-150.611	-402.857
Despesa Financeira	-467.158	-467.889	-466.117	-488.412	-502.401	-500.444	-2.892.422
<b>Resultado</b>	<b>383.900</b>	<b>298.126</b>	<b>333.550</b>	<b>319.667</b>	<b>308.519</b>	<b>211.605</b>	<b>1.855.366</b>
Resultado por Cota	1,74	1,36	1,52	1,45	1,40	0,96	8,43
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>1,66</b>	<b>1,29</b>	<b>1,44</b>	<b>1,00</b>	<b>1,33</b>	<b>0,92</b>	<b>7,64</b>

# CARTEIRA DO FUNDO

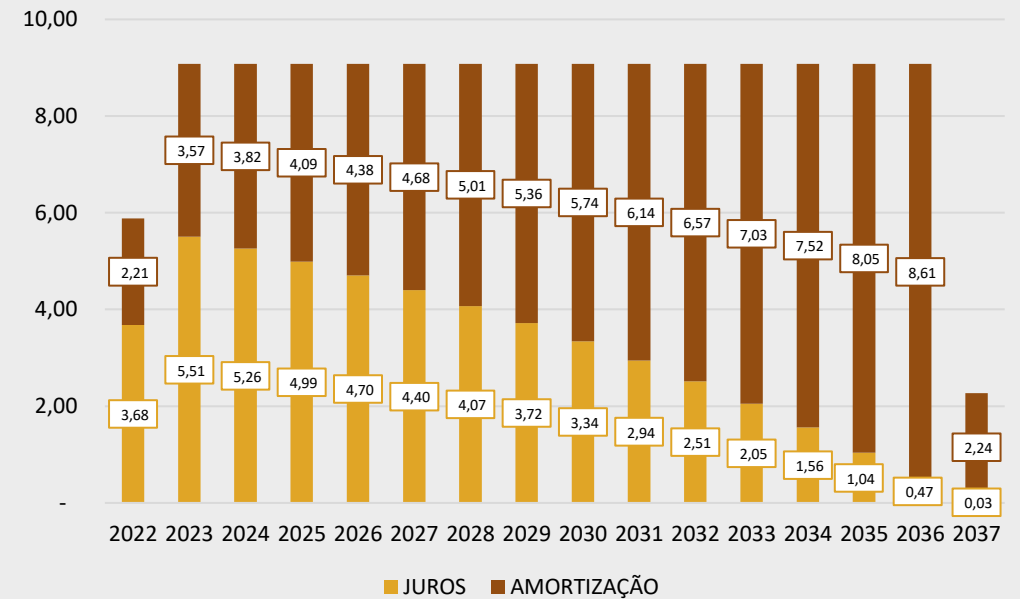
## Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	116.900.000
Aplicações Financeiras	666.879
A pagar / Receber	2.295.081
Obrigações Aquisição Imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-86.264.552
Patrimônio Líquido	23.597.409



Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa	Duration
CRI Dasa	18/04/2022	R\$ 85 milhões	Virgo	IPCA	7,00%	6,4

## Cronograma de Pagamento (R\$ Milhões)



# PORTFÓLIO

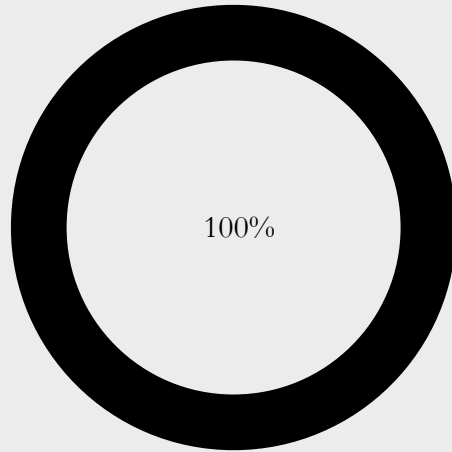
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M <sup>2</sup>	Inquilino	ABL	ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 116,48	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





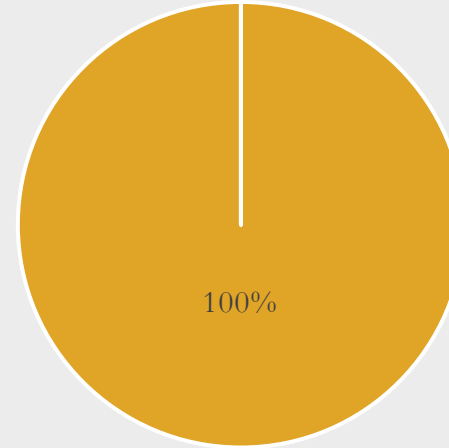
# PORTFÓLIO

### ABL por Inquilino



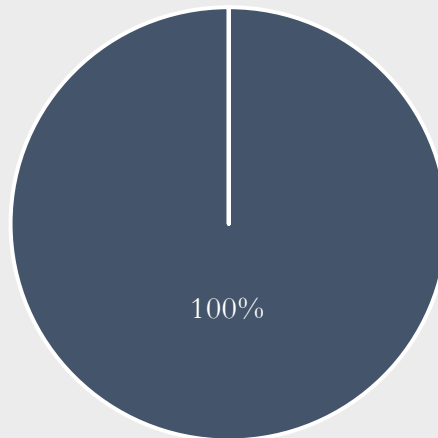
■ Hospital da Bahia

### ABL por Estado



■ BA

### Ocupação

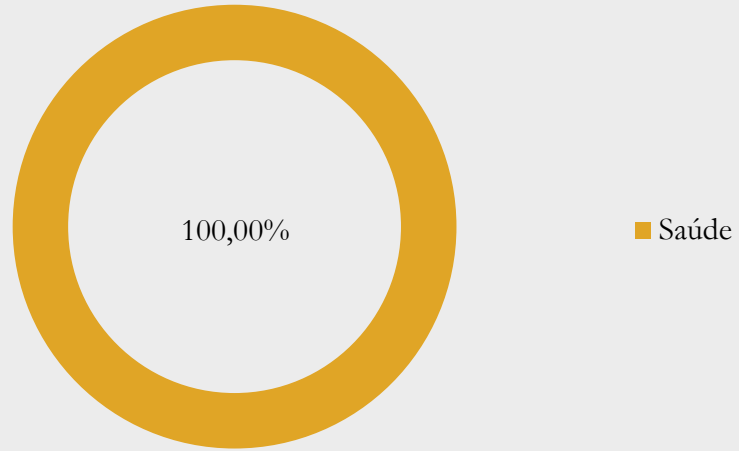


■ Ocupado

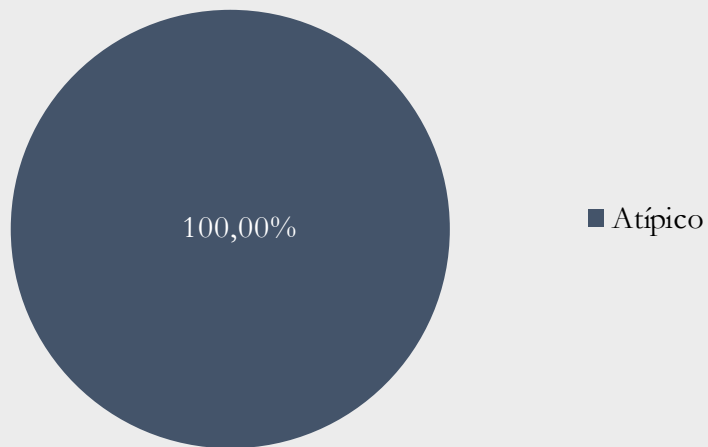


# INDICADORES E INDEXADORES

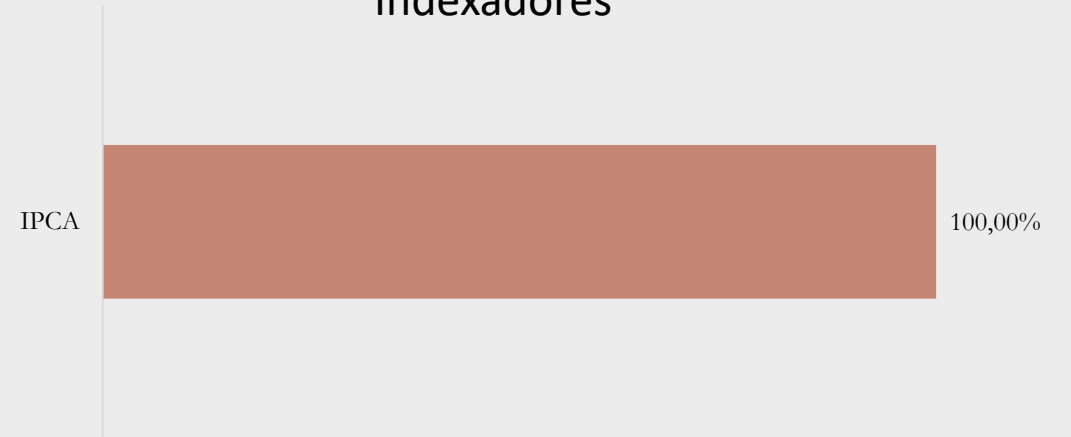
### Segmentos dos Inquilinos



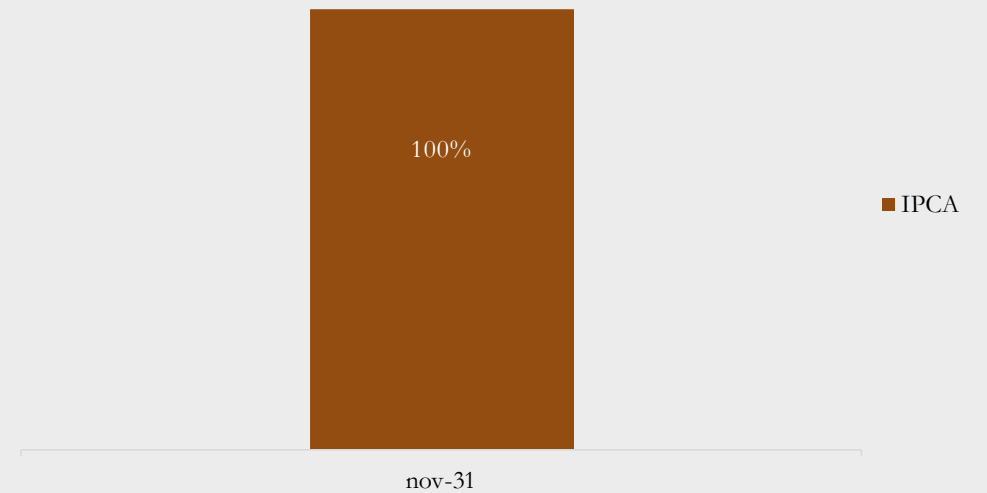
### Tipicidade dos Contratos



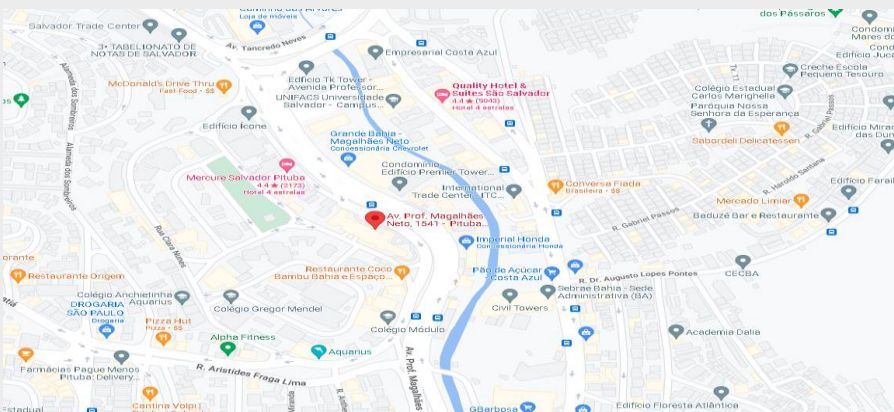
### Indexadores



### 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



MOGNO  
C A P I T A L

CONTATO:

[ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

+55 11 5189-9916

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil

04543-900