



# MGLG11

## MOGNO SUNO LOGÍSTICA

---

Relatório mensal  
Abril | 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 Suno Logística

**• Código de Negociação**

MGLG11

**• CNPJ**

40.041.711/0001-29

**• Objetivo**

Obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos por meio de investimento em Imóveis Alvo.

**• Início do Fundo**

26/03/2021

**• Prazo de Duração:**

Indeterminado

**• Gestor**

Suno Gestora de Recursos

**• Administrador**

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.

**• Taxa de Administração**

1,00% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

**• Taxa de Performance**

Não Há

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 55.611.066

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 48,16

**• Cotas Emitidas**

1.154.709

**• Número de Cotistas**

1.638

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,60/cota

## NOTA DO GESTOR

Enquanto os conflitos entre Rússia e Ucrânia continuam, os mercados globais direcionaram sua atenção para outros dois eventos: (i) lockdowns decretados na China em função do aumento dos casos de Covid-19; (ii) subida acelerada dos juros nos Estados Unidos. A persistência das pressões inflacionárias decorrentes de gargalos na oferta causados pela guerra e pandemia, assim como a contínua elevação dos juros das Treasuries americanas, diminuíram o apetite por risco dos investidores, derrubando as bolsas e fortalecendo o dólar. No Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na bolsa foi negativo pela primeira vez em meses e os ativos seguiram a trajetória de queda no exterior. A atividade local permanece fraca, mas o Banco Central dá sinais de que o ciclo de aperto monetário está perto do fim.

O resultado ajustado por cota do mês foi de R\$ 0,74 (setenta e quatro centavos), proveniente do recebimento correspondente aos aluguéis de Volkswagen MAN (100%); Supermarket e Itambé (100%); e Ceratti (58%). Os pagamentos de juros e recebimentos de aluguéis realizados na esfera da SPE detida pelo fundo são contabilizados gerencialmente para melhor visualização do resultado real. Nos próximos meses teremos a dissolução desta SPE, transferindo a posse direta dos ativos e o CRI para o Fundo.

A conclusão da operação de aquisição dos ativos está prevista para maio, quando serão quitados os imóveis Ceratti e Magna, enquanto Supermarket será devolvido ao vendedor. Neste momento de mercado adverso, entendemos que a emissão de um novo CRI é a melhor escolha de financiamento em termos de geração de valor aos cotistas. A gestão já está em tratativas avançadas para a estruturação do novo certificado. Estimamos um resultado entre R\$ 0,60 (sessenta centavos) e R\$ 0,65 (sessenta e cinco centavos) para os próximos meses.



## ANDAMENTO DAS OBRAS

A obra de expansão do imóvel locado à Magna, iniciada na gestão do BTG Pactual Logística – FII, através da Construtora CRR Incorporações, continua a evoluir, com novo prazo previsto de conclusão para maio de 2022. Com a finalização das obras o aluguel será acrescido em R\$15/m<sup>2</sup> da área de expansão, o equivalente a R\$0,03/cota considerando o aumento do número de cotas da última emissão. Vale também destacar que a parte de expansão desse inquilino está atrelada a um contrato atípico com vencimento em abril de 2025.



## TROCA DA GESTÃO

Em 08 de abril de 2022 foi realizada Consulta Formal para deliberar sobre a substituição do gestor pela Suno Gestora de Recursos. A troca foi proposta com alinhamento entre a Mogno Capital e a Suno Gestora, visando o interesse do Fundo e de seus investidores, conforme indicado na Proposta do Administrador. Em 25 de abril de 2022, as matérias apresentadas foram aprovadas.

Sobre a nova gestão do fundo, a Suno Gestora de Recursos, assume esta responsabilidade. Atualmente, em conjunto com a Mogno Capital, está em curso a transição das atividades internas (relacionamento com inquilinos, controle financeiro, conciliação contábil, análise de viabilidade, acompanhamento de ativos, entre outros) para as novas equipes de investimentos imobiliários, Back e Middle Office. Uma vez concluída esta passagem, a Suno Gestora deterá total responsabilidade e domínio sobre todas as rotinas do Fundo. Vale destacar que a mudança de gestão já foi realizada, de forma que o poder de decisão sobre todas as atividades do MGLG11 é da Suno Gestora de Recursos e sua equipe de investimentos imobiliários. Assim que as atividades estejam 100% migradas, a Suno Gestão comunicará o mercado.



## CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

### Consulta Formal – 08 de Abril de 2022

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador” ou “BRL Trust”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora do MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem, por meio da presente, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, cuja apuração e divulgação dos resultados ocorrerá no dia 25 de abril de 2022, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, para deliberar sobre: a) A substituição do atual gestor do Fundo por SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.401, Torre D, 15º Andar, Sala 111, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviço de gestão de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012; b) A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como MOGNO SUNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; c) Caso aprovadas as matérias objeto dos itens (a) e (b) acima e a respectiva alteração e consolidação do Regulamento, bem como a autorização para a Administradora praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao cumprimento e efetivação do disposto acima.

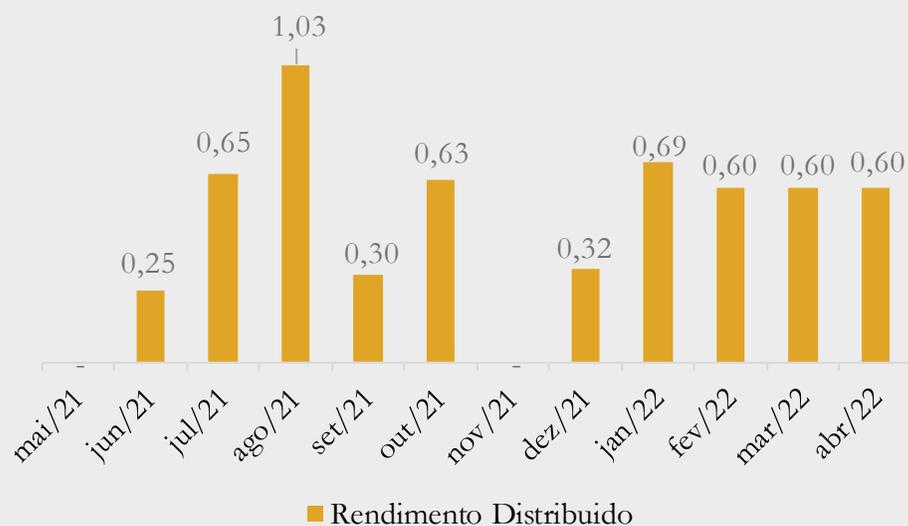
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=287571&cvm=true>

### Termo de Apuração – 25 de abril de 2022

Na qualidade de instituição administradora do MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 40.041.711/0001-29 (“Fundo”), a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio Consulta Formal aos Cotistas, por meio de edital de convocação, enviado pelo Administrador em 08 de abril de 2022, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 do instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. Assim, pela obtenção de votos suficientes para aprovação dos itens (a), (b) e (c) acima, o Administrador informa que todas as matérias objeto desta Consulta Formal foram APROVADAS. <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=293176&cvm=true>

# RESULTADOS DO FUNDO

## Rendimento Distribuído

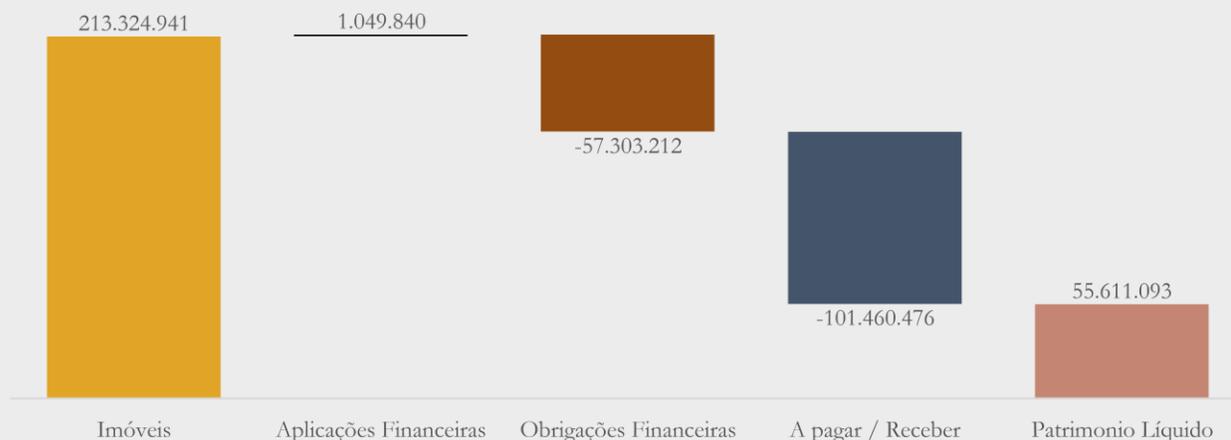


## Resultado do MGLG11

	fev-22	mar-22	abr-22	Últimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	300.630	300.630	312.950	2.346.734	5.710.891
Receita Financeira	6.226	5.963	5.285	36.350	155.273
Distribuição de Resultado SPE	430.000	400.000	600.000	2.505.355	2.505.355
<b>Total de Receitas</b>	<b>736.856</b>	<b>706.593</b>	<b>918.234</b>	<b>4.888.440</b>	<b>8.371.519</b>
Despesa Fundo	-20.346	-23.238	-24.014	-273.832	-514.392
Despesa Ativos	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-1.408	-1.346	-1.193	-8.201	-35.115
<b>Total de Despesas</b>	<b>-21.755</b>	<b>-24.585</b>	<b>-25.207</b>	<b>-282.032</b>	<b>-549.506</b>
<b>Resultado Fundo</b>	<b>715.102</b>	<b>682.009</b>	<b>893.027</b>	<b>4.606.407</b>	<b>7.822.013</b>
Resultado Imóveis SPE	1.198.027	991.954	1.092.283	6.285.274	6.714.579
Despesas Referentes a SPE	-543.711	-546.992	-530.142	-3.350.963	-4.317.050
Distribuição de Resultado SPE	-430.000	-400.000	-600.000	-2.505.355	-2.505.355
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>939.418</b>	<b>726.971</b>	<b>855.168</b>	<b>5.035.363</b>	<b>7.714.186</b>
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,62	0,59	0,77	3,99	6,77
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,81	0,63	0,74	4,36	6,68
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>2,81</b>	<b>5,67</b>

# CARTEIRA DO FUNDO

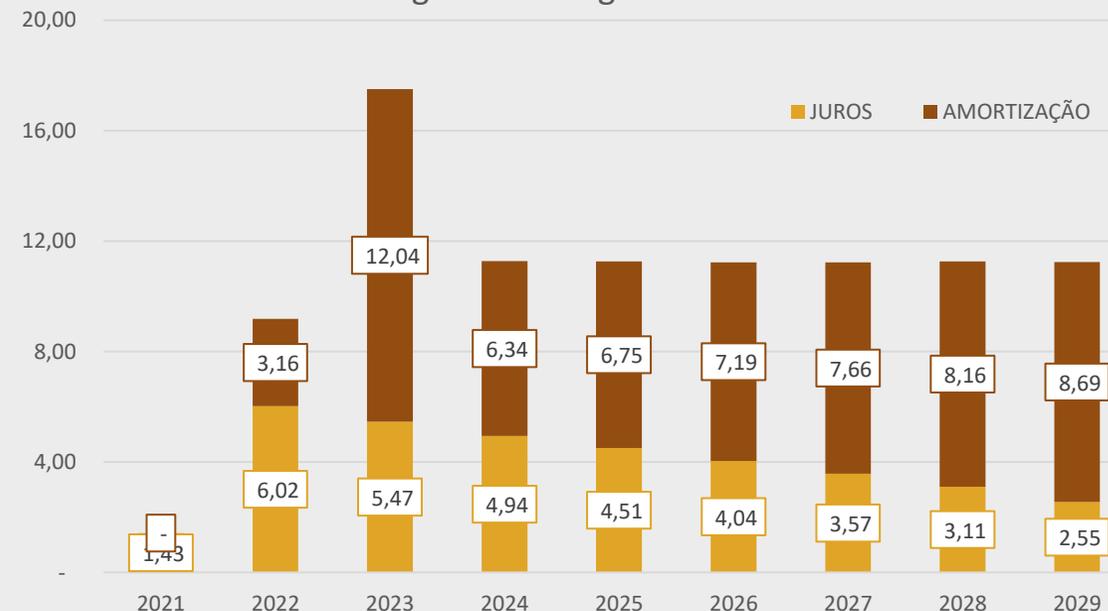
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	213.324.941
Aplicações Financeiras	1.049.840
Obrigações Financeiras	-57.303.212
A pagar / Receber	-101.460.476
Patrimonio Líquido	55.611.093



## Passivo

Código IF	Operação	Data Emissão	Saldo	Emissor	Indexador	Taxa
21I0221466	CRI	08/09/2021	Colocar	Virgo	IPCA+	6,50%

## Cronograma de Pagamento



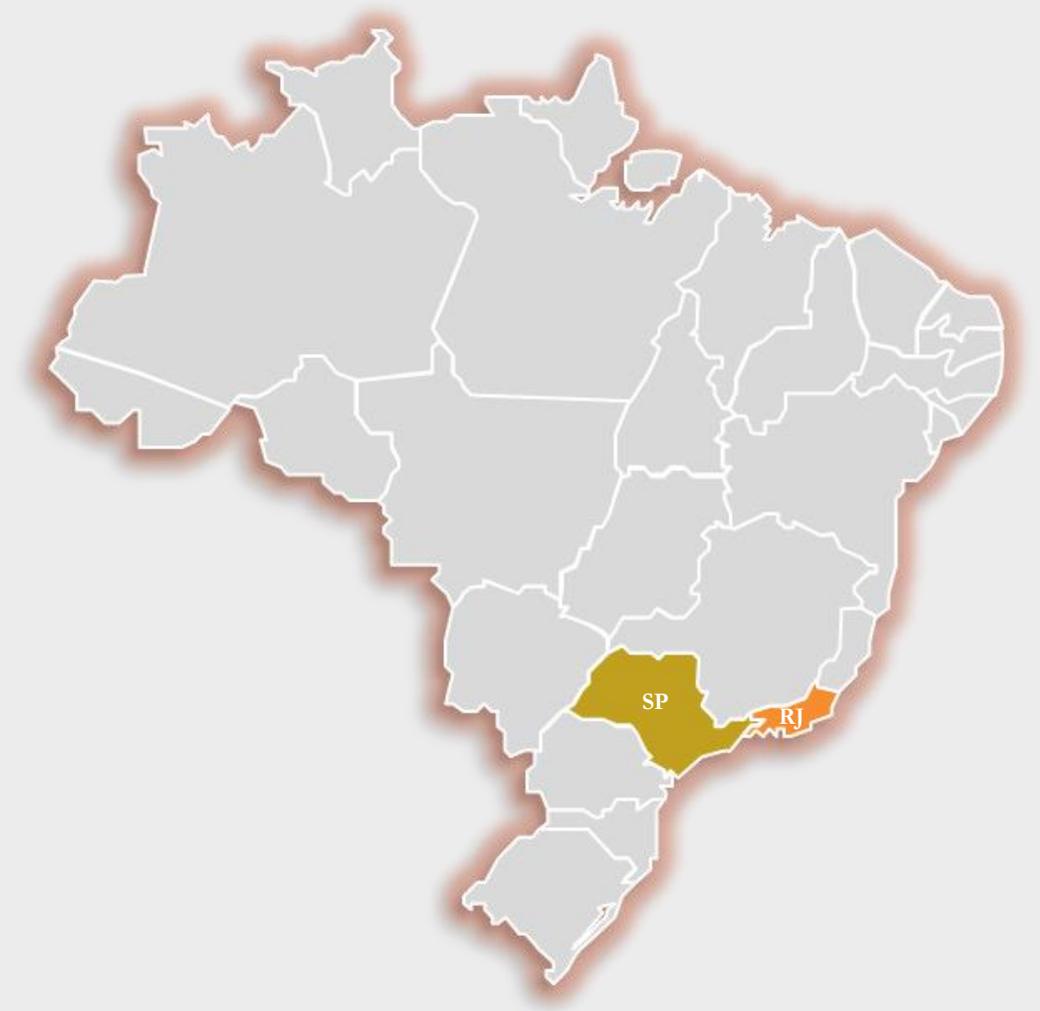
# MERCADO SECUNDÁRIO

	abr/22	Acumulado/22	Desde o IPO
Cota a Mercado	53,94		
Cota Patrimonial	48,07		
Rentabilidade da carteira	-36,89%	-42,65%	-51,83%
Varição da cota a mercado mais dividendo	8,30%	7,94%	-40,39%
IFIX	2,26%	1,20%	3,95%
Ibovespa	-6,45%	-0,95%	-4,77%
CDI	0,75%	2,30%	5,60%

	abr/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	96%
Volume negociado	2.496.290	11.899.515	21.204.241
Negociações (qtd. cotas)	47.431	233.528	346.601
Valor de Mercado	62.285.003	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709

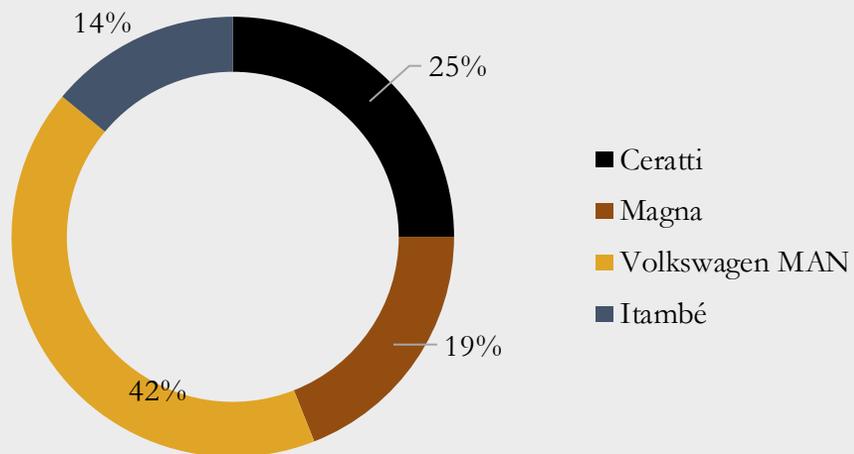
## PORTFÓLIO

Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	RJ	42%	R\$ 23,17	Volkswagen MAN	23.867	23.867
2	SP	14%	R\$ 40,00	Itambé	8.058	8.058
3	SP	19%	R\$ 13,80	Magna	10.439	4.906
4	SP	25%	R\$ 30,77	Ceratti	13.851	6.510
Total		100%			56.215	43.341,3

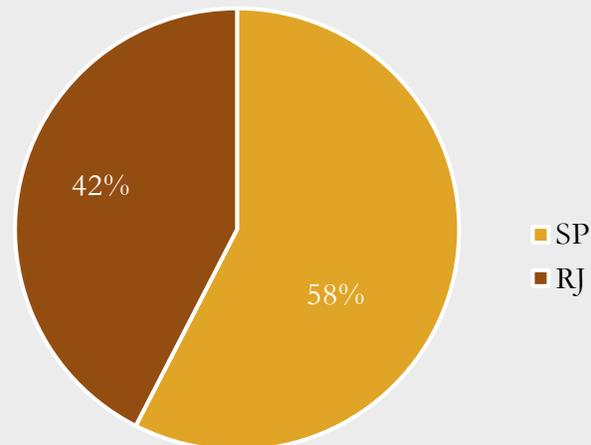


# PORTFÓLIO

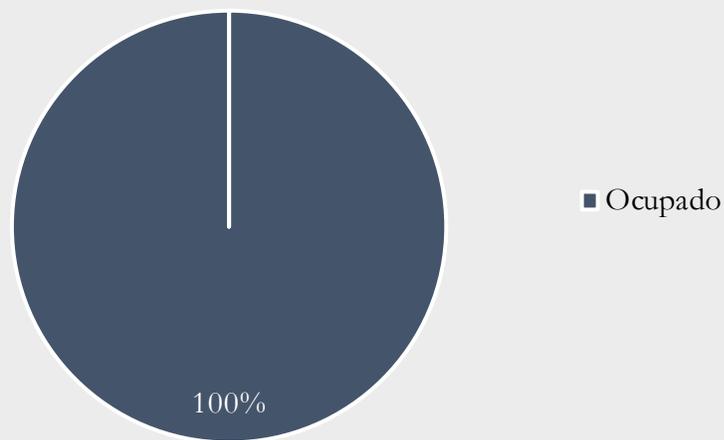
### ABL por Inquilino



### ABL por Estado

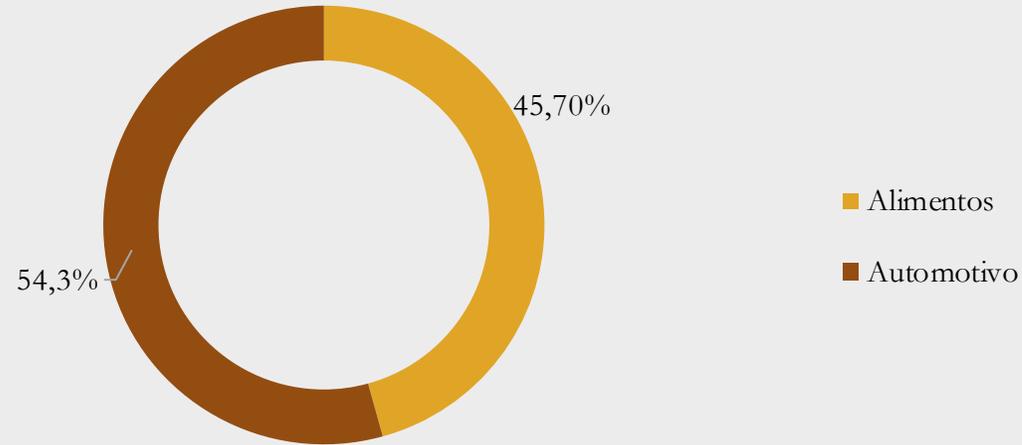


### Ocupação

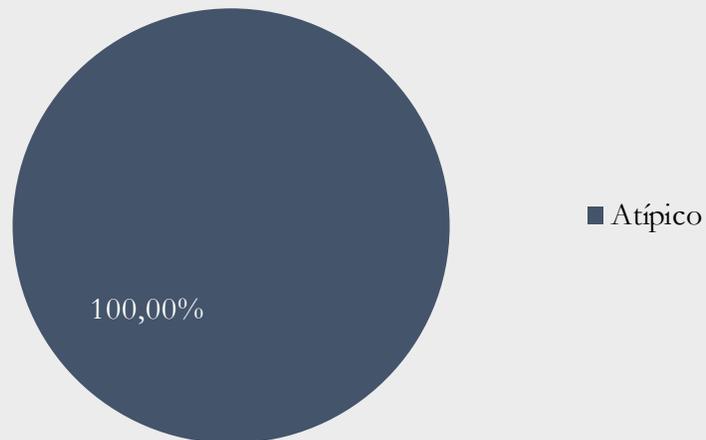


# INDICADORES E INDEXADORES

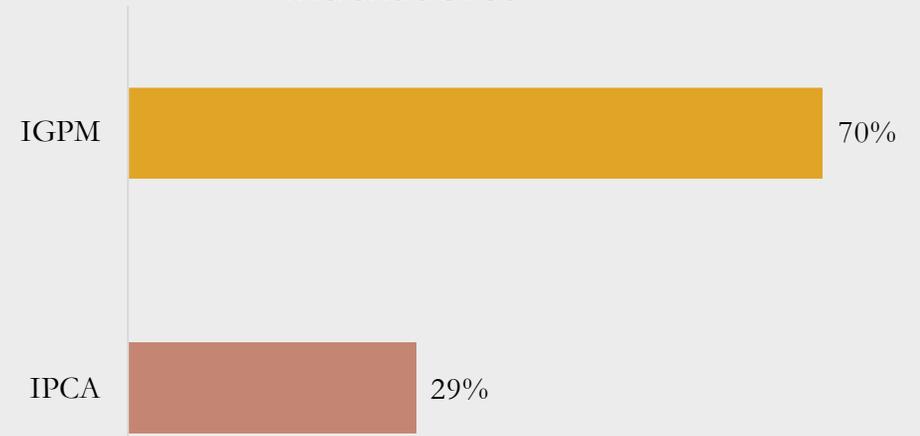
## Segmentos dos Inquilinos



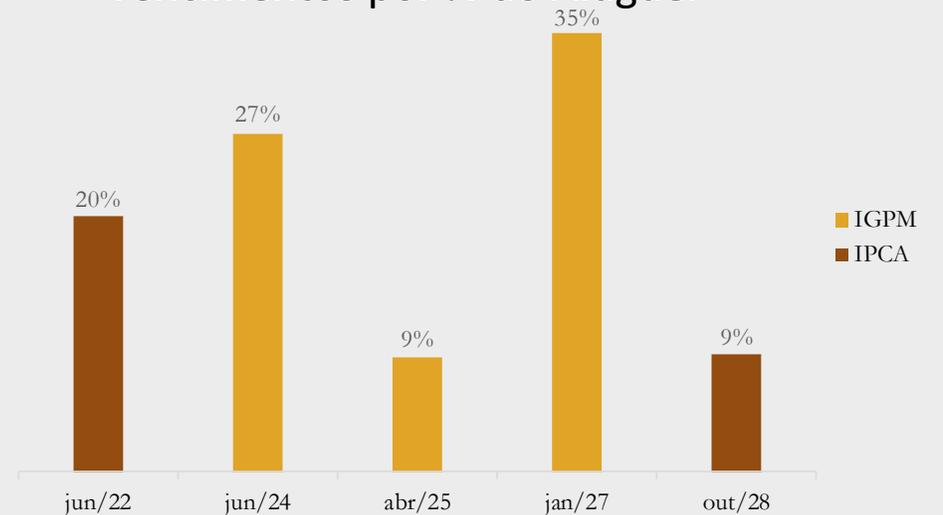
## Tipicidade dos Contratos



## Indexadores



## Vencimentos por % do Aluguel



Clique nas imagens para assistir os vídeos

## EMPREENDIMENTOS

Itambé (São Paulo - SP)



Volkswagen (Resende - RJ)



Ceratti (Vinhedo - SP)



Magna (Vinhedo - SP)



## PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	8.058 M2
Participação do Fundo	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Itambé
Localização	Grande São Paulo
Endereço	Rua Jerônimo Teles Junior, 54

## PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	23.867 M2
Participação do Fundo	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Volkswagen MAN
Localização	Resende/RJ
Endereço	Rua Projetada, 301

## PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	10.439 M2
Participação do Fundo	45%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Magna
Localização	Vinhedo/SP
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos 79

## PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	13.851 M2
Participação do Fundo	45%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Ceratti
Localização	Vinhedo/SP
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos 79





CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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