



MGLG11

MOGNO SUNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Maio | 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\$ 57.395.562

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 49,71

• Cotas Emitidas

1.154.709

• Número de Cotistas

2.226

• Dividendo no mês

R\$ 0,60/cota

NOTA DO GESTOR

Os mercados operaram com bastante volatilidade em maio por conta da aversão ao risco global, mas encerraram o período com retornos modestos. A China seguiu com reabertura parcial após os lockdowns para conter o avanço do Covid, enquanto o Fed aumentou os juros liderando o movimento de aperto monetário global. No Brasil, a atividade surpreendeu positivamente puxada pelo setor de serviços, mas as expectativas de inflação aumentaram novamente. Os agentes locais seguem atentos às discussões de corte de impostos sobre combustíveis e ao posicionamento do Banco Central.

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.

Em 2 de maio de 2022 foi aprovada a realização da 3ª oferta do MGLG11, no montante inicial de R\$ 32.000.000,00 a um preço de emissão de R\$ 50,00 por cota. A destinação dos recursos será o pagamento de amortização dos CRIs em SPEs integralmente detidas pelo Fundo. Os termos e condições da oferta podem ser encontrados em detalhes nos documentos públicos.

Em 13 de maio de 2022 foi liquidado um CRI em nova SPE detida integralmente pelo Fundo no valor total de R\$ 54.000.000,00 com prazo de 5 anos, taxa de IPCA + 8,68% e sem multa de pré-pagamento. O certificado é dividido em uma série sênior de R\$ 44.200.000,00 com custo de IPCA + 8,50% e uma série subordinada de R\$ 9.800.000,00 com custo de IPCA + 9,50%, ambas com mesmo cronograma de amortização. Os recursos captados foram utilizados para quitação dos ativos Ceratti e Magna, de forma que MGLG11 passa a deter 100% destes imóveis e ter direito ao recebimento da totalidade de seus aluguéis.

A conclusão da operação entre MGLG11 e vendedor dos ativos está prevista para junho, quando será realizado o distrato da compra de Supermarket, com o imóvel sendo devolvido à parte vendedora. 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 setembro de 2022. Com a finalização das obras o aluguel será acrescido em R\$15/m² 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.



CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Consulta Formal – 02 de maio de 2022

O Administrador aprovou a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”), as quais, respeitados o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional dos Cotistas (abaixo definidos), serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente). <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=297562&cvm=true>

Comunicado ao mercado – 11 de maio de 2022

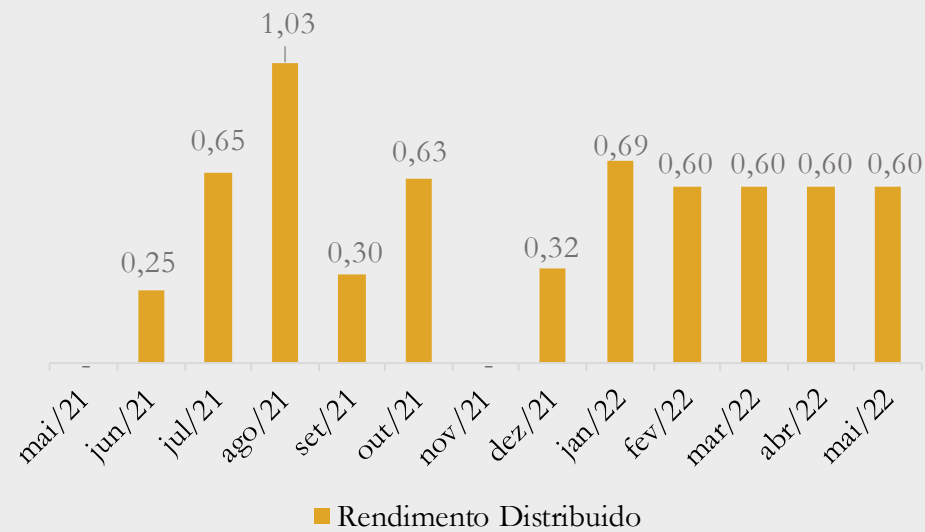
Conforme comunicação anterior em relatórios gerenciais e fatos relevantes, houve renegociação dos termos de aquisição dos ativos do fundo. Originalmente, a operação previa a compra de cinco imóveis, sendo que três já estão quitados e em posse da SPE detida pelo MGLG11 (Volkswagen MAN, Itambé e Supermarket) e dois possuem saldo a pagar pelo fundo (Ceratti e Magna). De acordo com as novas condições, o ativo Supermarket será distratado, ou seja, devolvido ao vendedor, reduzindo o saldo a pagar. Ainda, a extensão do período de pagamento acarretou em aumento do custo final dos imóveis devido à correção monetária. Os três imóveis quitados fazem parte do CRI já emitido pela SPE, de forma que foi acordada renegociação com os credores prevendo: (i) amortização extraordinária de R\$ 25 milhões; (ii) LTV máximo de 65% a partir de outubro de 2023; (iii) reorganização do fluxo de amortização; (iv) remoção do ativo Supermarket das garantias. A finalização da aquisição dos ativos e amortização extraordinária, conforme termos expostos acima, serão financiadas por: (i) emissão de novo CRI por uma segunda SPE detida pelo fundo no montante de R\$ 54 milhões com prazo de 5 anos e custo de IPCA + 8,68%, sem multa de pré-pagamento, dividido em série subordinada de R\$ 9,8 milhões com custo de IPCA + 9,50% e série sênior de R\$ 44,2 milhões com custo IPCA + 8,50%, ambas com mesmo cronograma de amortização; (ii) realização de oferta nas condições já descritas em comunicação pública.. <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=301739&cvm=true>

Comunicado ao mercado – 23 de maio de 2022

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, administradora do MOGNO SUNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-2 (“Fundo”), FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação, das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Coordenador Líder”, “Oferta Restrita” e “Novas Cotas”, respectivamente), em conjunto com a SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, na qualidade de gestora do Fundo, vêm, em atendimento ao disposto no fato relevante do Fundo a respeito da aprovação da Oferta Restrita, divulgado em 2 de maio de 2022 (“Fato Relevante”), informar o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, que contou com a subscrição de 36.306 (trinta e seis mil e trezentas e seis) Novas Cotas, com valor unitário de R\$ 50,00 (cinquenta reais), sem considerar o montante referente ao Custo Unitário de Distribuição, remanescendo 603.694 (seiscentas e três mil e seiscentas e noventa e quatro) Novas Cotas (“Sobras”), sem considerar a colocação de eventuais Cotas Adicionais. Portanto, nesta data, é iniciado o período de subscrição de Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente) para os Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência. <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=307910&cvm=true>

RESULTADOS DO FUNDO

Rendimento Distribuído

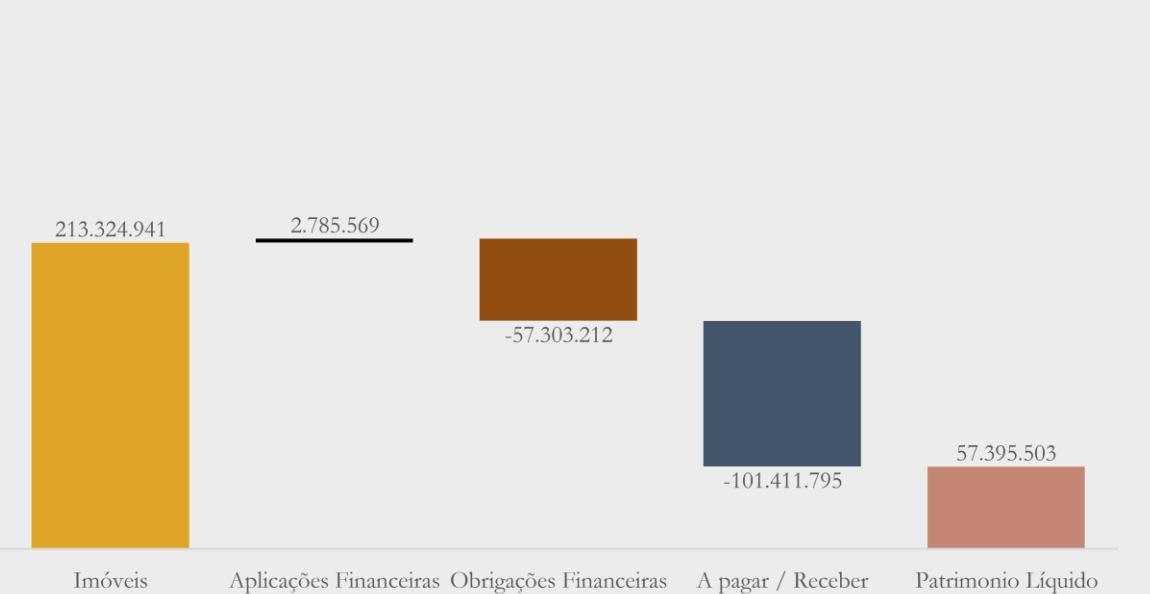


Resultado do MGLG11

	mar-22	abr-22	mai-22	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	300.630	312.950	323.095	1.855.255	6.033.986
Receita Financeira	5.963	5.285	14.026	44.485	169.299
Distribuição de Resultado SPE	400.000	600.000	300.000	2.805.355	2.805.355
Total de Receitas	706.593	918.234	637.121	4.705.096	9.008.640
Despesa Fundo	-23.238	-23.545	-30.917	-141.645	-545.309
Despesa Ativos	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-1.346	-1.193	-3.161	-10.033	-38.275
Total de Despesas	-24.585	-24.738	-34.078	-151.679	-583.585
Resultado Fundo	682.009	893.497	603.043	4.553.417	8.425.055
Resultado Imóveis SPE	991.954	1.092.283	1.092.283	6.366.367	7.806.862
Despesas Referentes a SPE	-546.992	-530.142	-536.590	-3.416.920	-4.853.640
Distribuição de Resultado SPE	-400.000	-600.000	-300.000	-2.805.355	-2.805.355
Resultado Ajustado	726.971	855.638	858.736	4.697.509	8.572.923
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,59	0,77	0,52	3,94	7,30
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,63	0,74	0,74	4,07	7,42
Rendimento Distribuído	0,60	0,60	0,60	3,41	6,27

CARTEIRA DO FUNDO

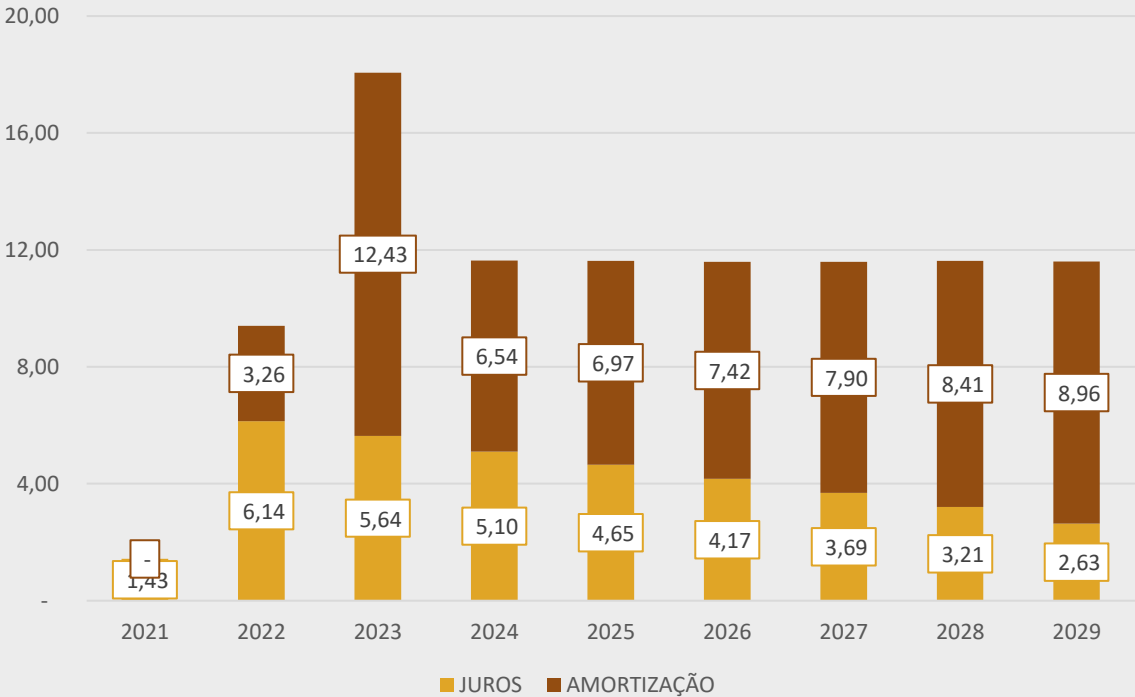
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	213.324.941
Aplicações Financeiras	2.785.569
Obrigações Financeiras	-57.303.212
A pagar / Receber	-101.411.795
Patrimonio Líquido	57.395.503



Passivo

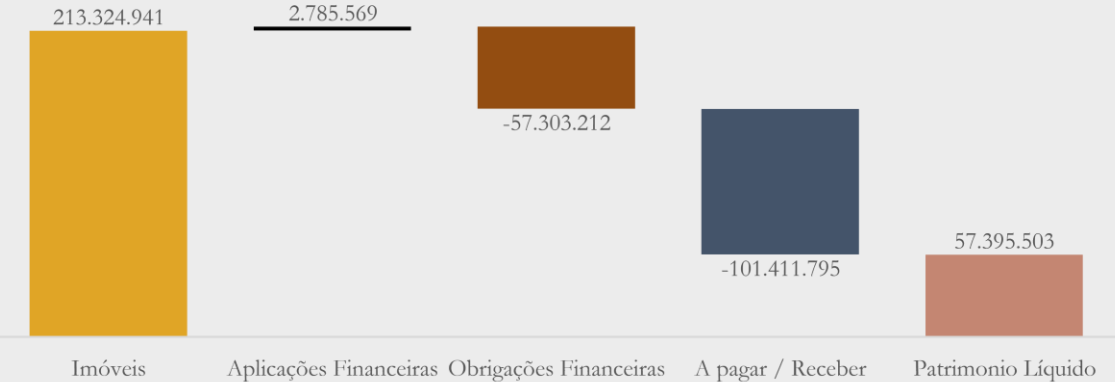
Código IF	Operação	Data Emissão	Saldo	Emissor	Indexador	Taxa
21I0221466	CRI	08/09/2021	Colocar	Virgo	IPCA+	6,50%

Cronograma de Pagamento



CARTEIRA
DO FUNDO

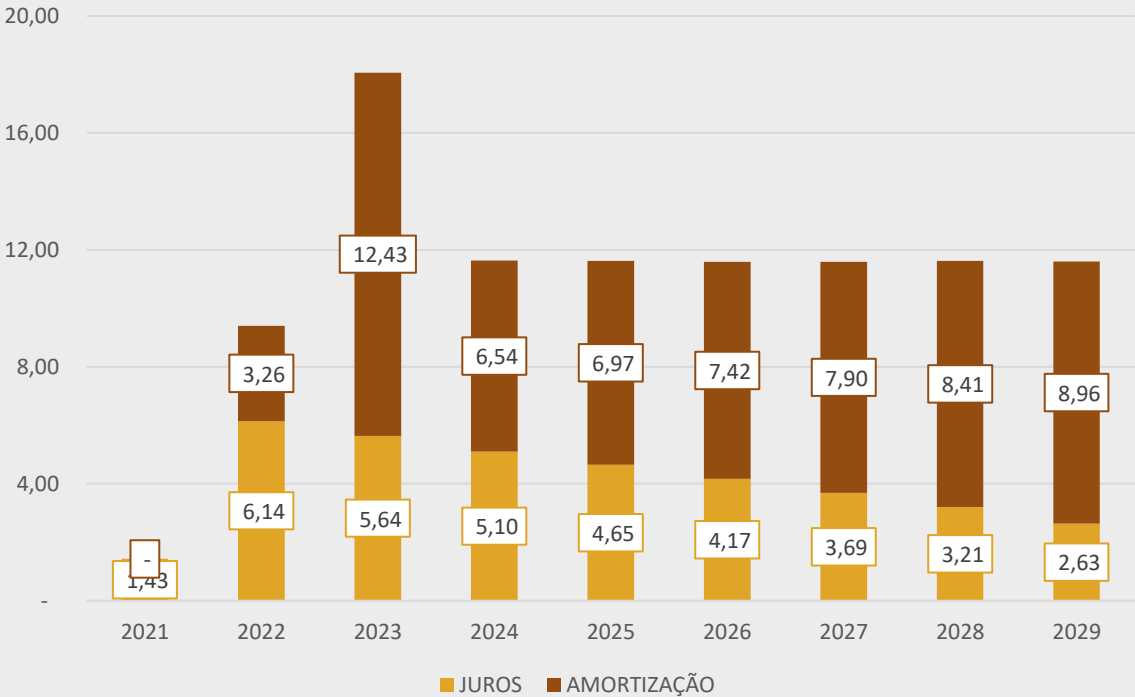
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	213.324.941
Aplicações Financeiras	1.049.840
Obrigações Financeiras	-57.303.212
A pagar / Receber	-101.460.476
Patrimonio Líquido	55.611.093



Passivo

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

Cronograma de Pagamento



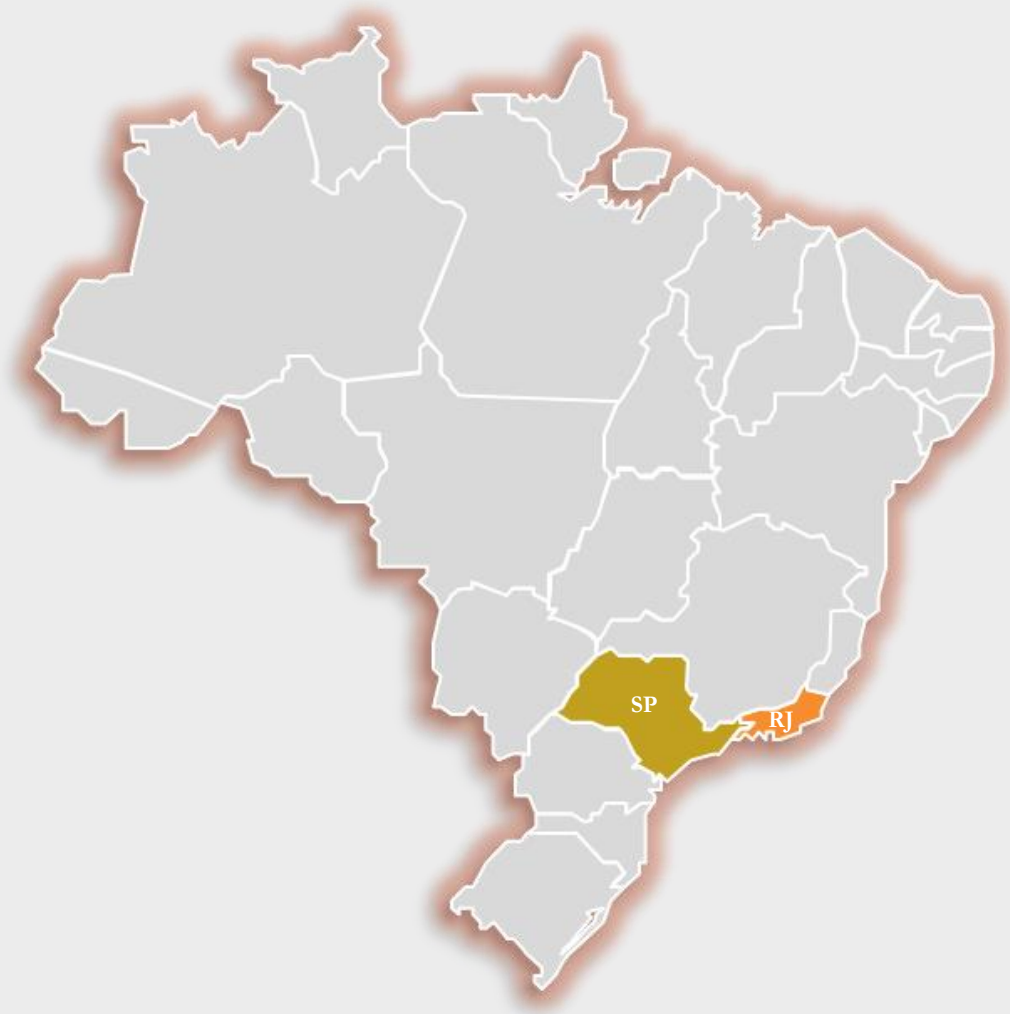
MERCADO SECUNDÁRIO

	mai/22	Acumulado/22	Desde o IPO
Cota a Mercado	47,89		
Cota Patrimonial	48,19		
Rentabilidade da carteira	0,06%	-42,51%	-51,71%
Variação da cota a mercado mais dividendo	-11,12%	-4,38%	-46,83%
IFIX	-0,29%	0,59%	3,32%
Ibovespa	1,13%	-1,39%	-5,20%
CDI	0,93%	3,39%	6,72%

	abr/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	96%
Volume negociado	2.496.290	14.821.996	21.204.241
Negociações (qtd. cotas)	47.431	296.286	346.601
Valor de Mercado	55.299.014	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709

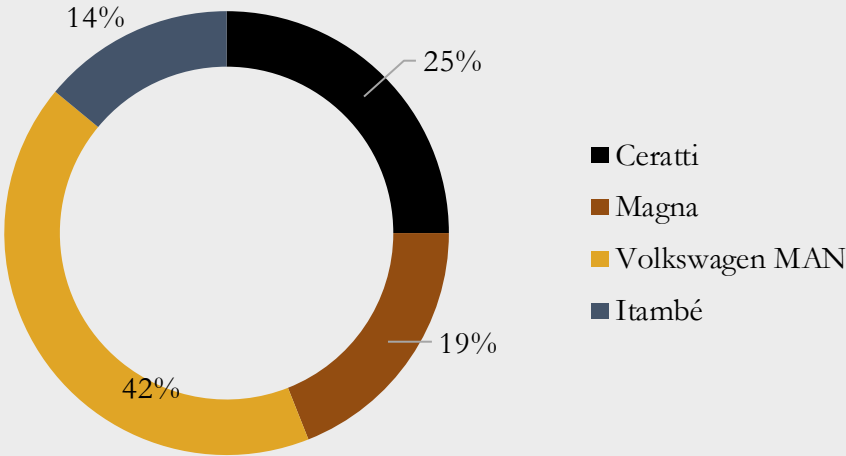
PORTFÓLIO

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

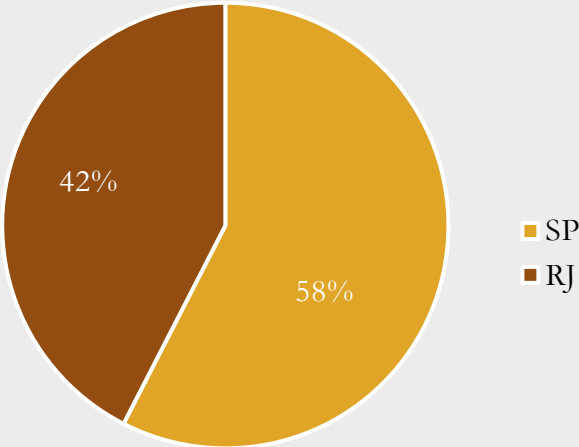


PORTFÓLIO

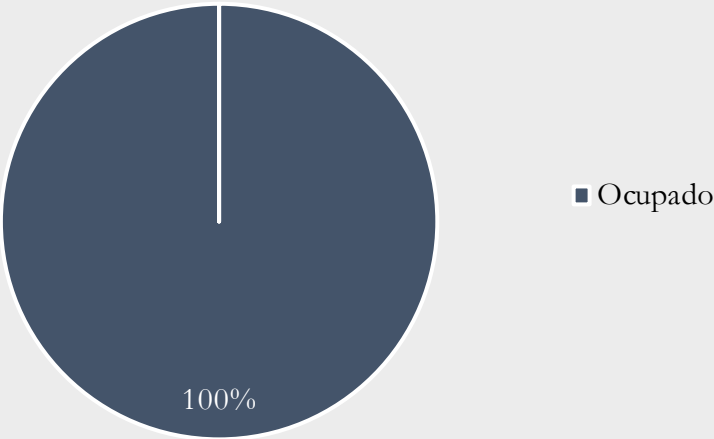
ABL por Inquilino



ABL por Estado

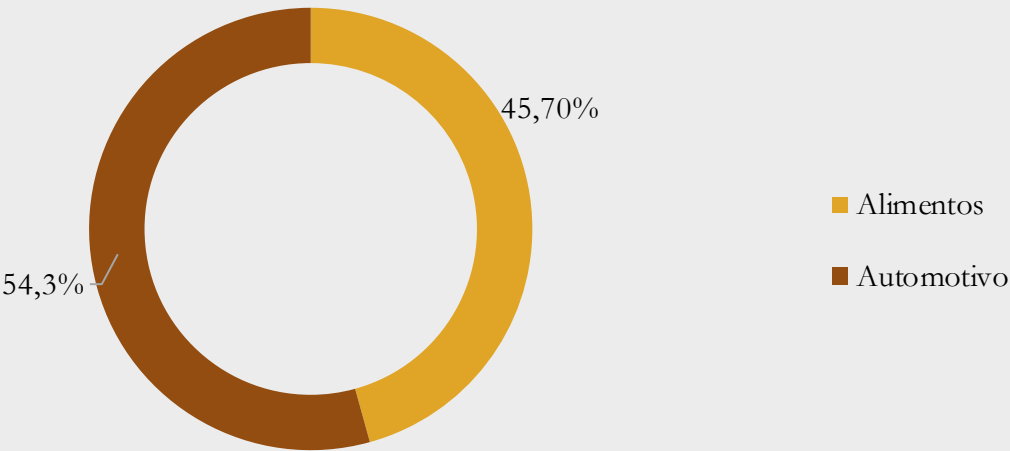


Ocupação

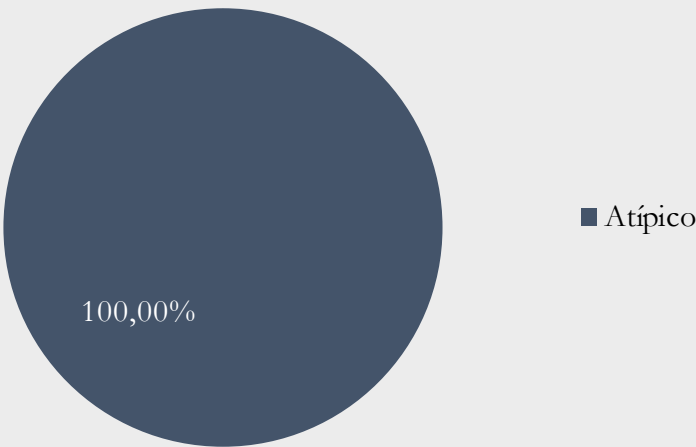


INDICADORES E INDEXADORES

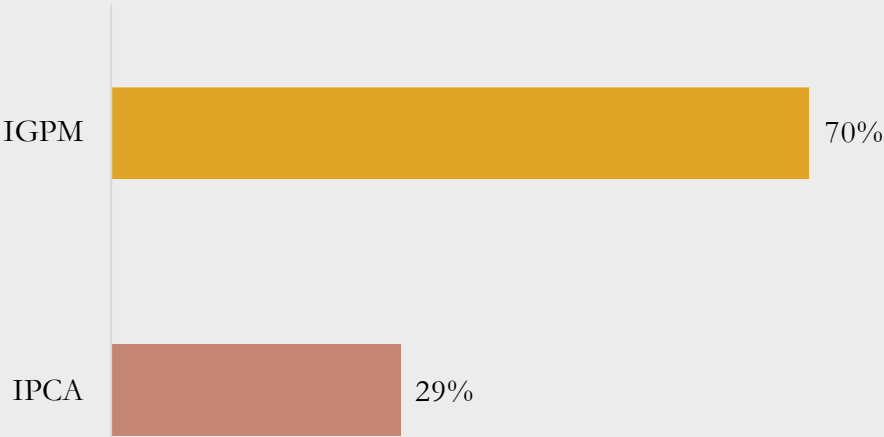
Segmentos dos Inquilinos



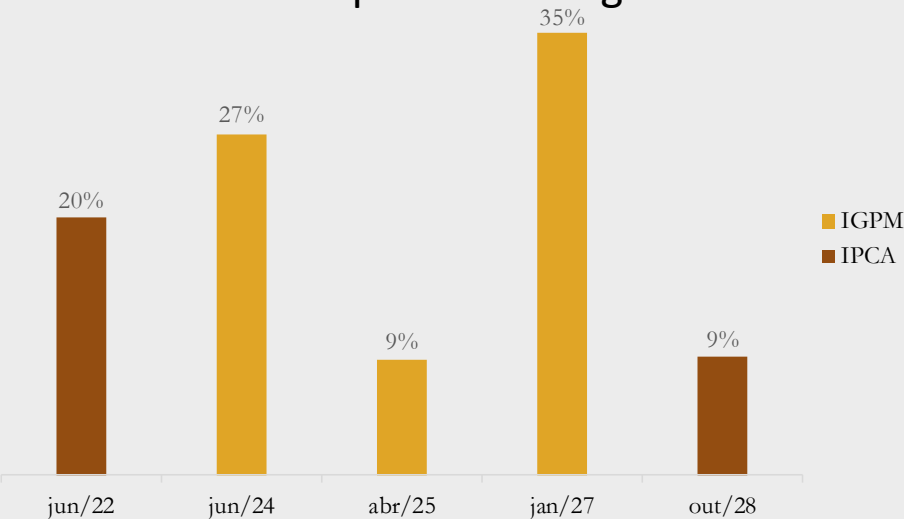
Tipicidade dos Contratos



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