MOGNO
CAPITAL

MGLG11
MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Março | 2022

MOGNO

CAPITAL

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 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**
Mogno Capital Investimentos

• **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$ 55.507.345,87

• **Valor da Cota Patrimonial**
R$ 48,07

• **Cotas Emitidas**
1.154.709

• **Número de Cotistas**
1.638

• **Dividendo no mês**
R$ 0,60/cota

NOTA DO GESTOR

O arrefecimento dos atritos da guerra entre a Rússia e Ucrânia acalmaram os mercados globais em março e trouxeram ganhos para diversas classes de ativos. Apesar do conflito ainda estar longe de ser resolvido, o Presidente da Rússia, Vladimir Putin, parece ter sentido o efeito das diversas sanções impostas por países do ocidente Europeu e os Estados Unidos, reduzindo os ataques e abrindo espaço para negociações e diplomacia. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa continuou positivo e o real seguiu a trajetória de valorização vista nos meses anteriores, acompanhada pela alta das commodities. A atividade econômica continua fraca sentindo os efeitos da alta inflação, que diminui o poder de compra e encarece o custo de vida da população. Como fator positivo, o Banco Central deu sinais claros de que o ciclo de aperto monetário está perto do fim.

O resultado ajustado por cota do mês foi de R$ 0,63 (sessenta e três 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/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

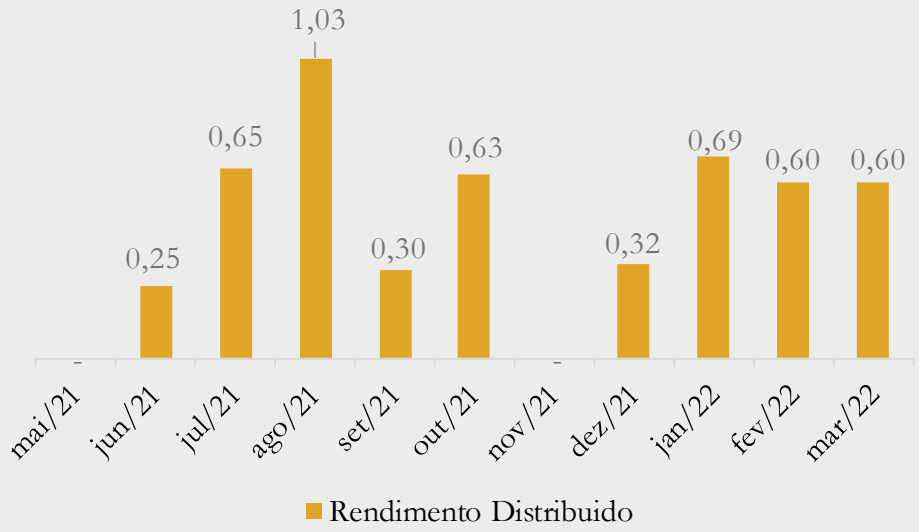
FATOS RELEVANTES

Fato Relevante – 22 de Março de 2022

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001- 29 ("Fundo"), serve-se do presente para, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada, informar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes anteriormente publicados, nos quais, entre outras informações foram informados que o Fundo assinou um aditamento ao Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças referente à compra dos seguintes imóveis: 1) Itambé; 2) Supermarket; 3) Magna; e 4) Ceratti ("Imóveis"), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral, que: No dia 16 de março de 2022 foi assinado um aditivo ao CVC ("Aditivo") por força do qual as partes pactuaram que: I. A Venda passará a englobar apenas os imóveis Itambé, Magna e Ceratti, sendo certo que, em razão deste ajuste, o ativo Supermarket será devolvido integralmente para o BTLG, após as formalidades necessárias para tanto; e II. De tal forma, foi ajustado que o valor total da Venda será de R$ 153.952.450,77, acrescido de R$ 5.933.196,72, a título de correção monetária, observado que se encontra em fase final de estruturação operação de securitização para quitação integral do saldo do preço após tais formalidades concluídas, e cuja data de liquidação, concomitante à quitação do saldo da parcela em aberto, será oportunamente comunicada.. https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=261785&cvm=true

RESULTADOS
DO FUNDO

Rendimento Distribuído

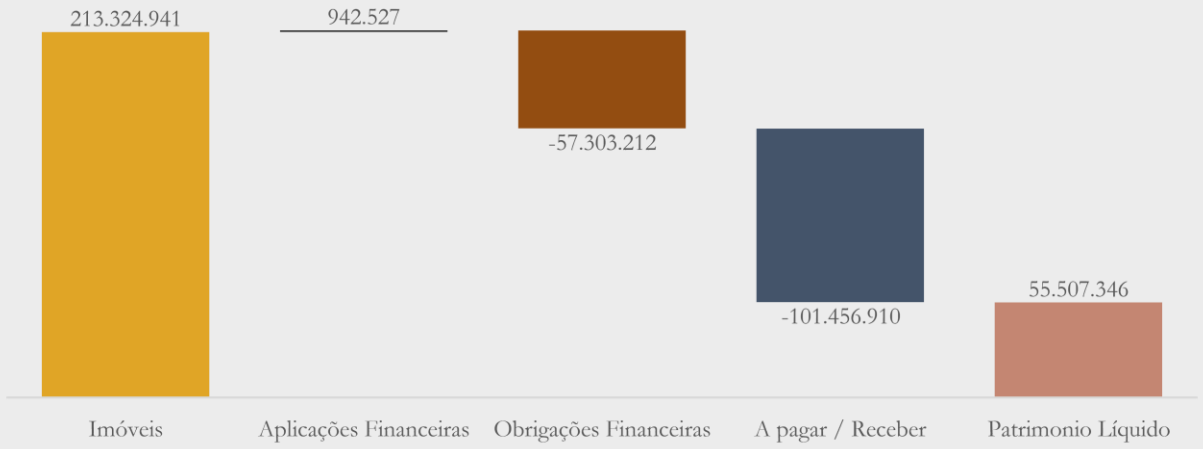


Resultado do MGLG11

	jan-22	fev-22	mar-22	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	329.585	300.630	300.630	3.169.613	5.397.941
Receita Financeira	6.102	6.226	5.963	42.992	149.988
Distribuição de Resultado SPE	1.075.355	430.000	400.000	1.905.355	1.905.355
Total de Receitas	1.411.042	736.857	706.593	5.117.961	7.453.284
Despesa Fundo	-21.057	-20.346	-23.238	-272.322	-490.847
Despesa Ativos	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-1.375	-1.408	-1.346	-9.701	-33.922
Total de Despesas	-22.432	-21.755	-24.585	-282.024	-524.769
Resultado Fundo	1.388.610	715.102	682.009	4.835.938	6.928.516
Resultado Imóveis SPE	997.944	1.198.027	991.954	5.468.338	5.622.296
Despesas Referentes a SPE	-729.659	-543.711	-546.992	-3.303.864	-3.786.908
Distribuição de Resultado SPE	-1.075.355	-430.000	-400.000	-1.905.355	-1.905.355
Resultado Ajustado	581.540	939.418	726.971	5.095.056	6.858.549
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	1,20	0,62	0,59	4,19	6,00
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,50	0,81	0,63	4,41	5,94
Rendimento Distribuido	0,69	0,60	0,60	2,84	5,07

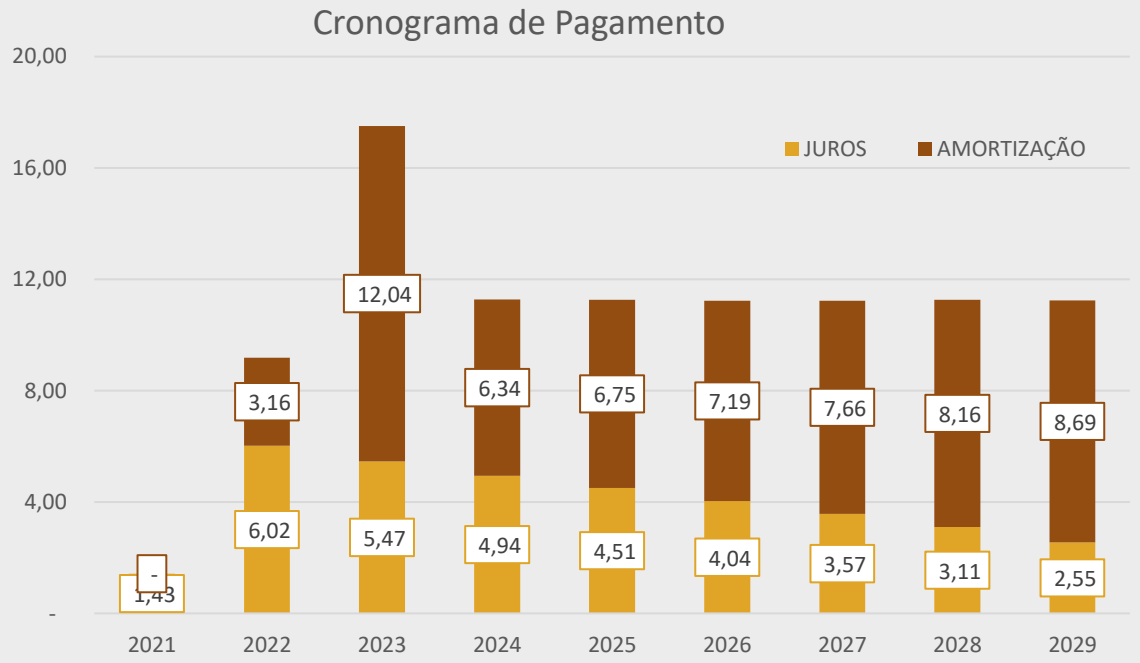
CARTEIRA
DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R$)
Imóveis	213.324.941
Aplicações Financeiras	942.527
Obrigações Financeiras	-57.303.212
A pagar / Receber	-101.456.910
Patrimonio Líquido	55.507.346



Passivo

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



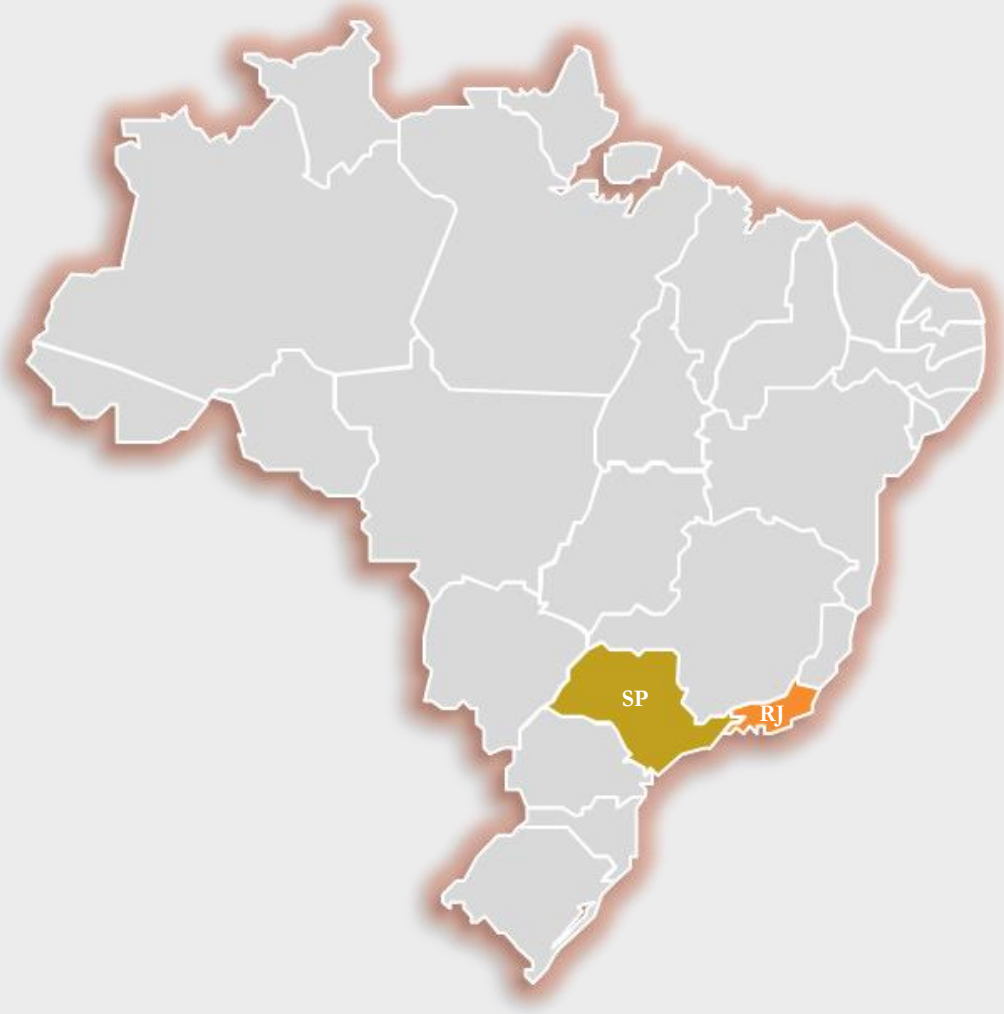
MERCADO
SECUNDÁRIO

	mar/22	Acumulado/22	Desde o IPO
Cota a Mercado	48,99		
Cota Patrimonial	48,07		
Rentabilidade da carteira	-36,89%	-42,65%	-51,83%
Variação da cota a mercado mais dividendo	-4,06%	-2,22%	-45,70%
IFIX	0,26%	-1,03%	1,66%
Ibovespa	5,25%	6,19%	2,09%
CDI	0,75%	1,50%	4,77%

	mar/22	2022	12 meses
Presença em pregões	95%	98%	95%
Volume negociado	1.988.151	9.303.491	18.631.484
Negociações (qtd. cotas)	39.984	184.219	297.638
Valor de Mercado	56.569.194	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709

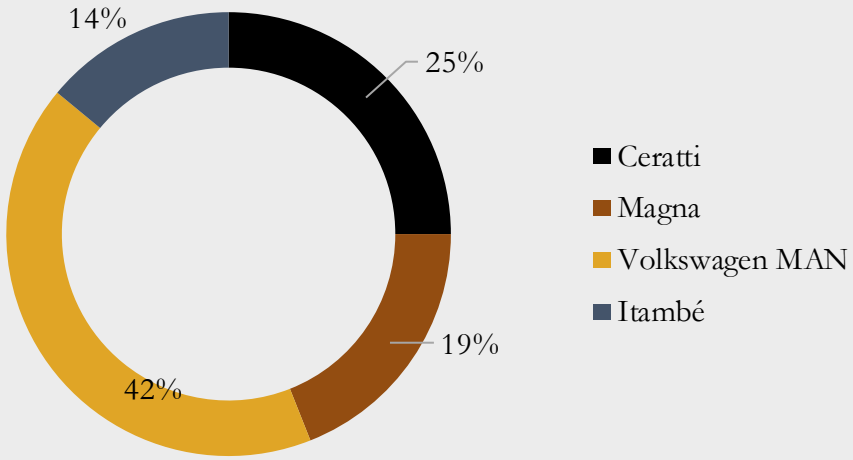
PORTFÓLIO

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

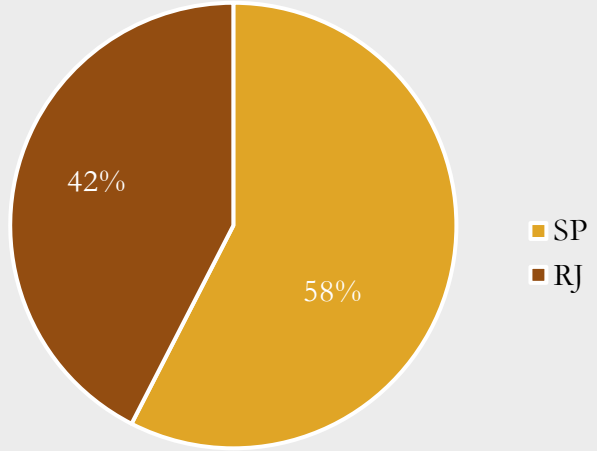


PORTFÓLIO

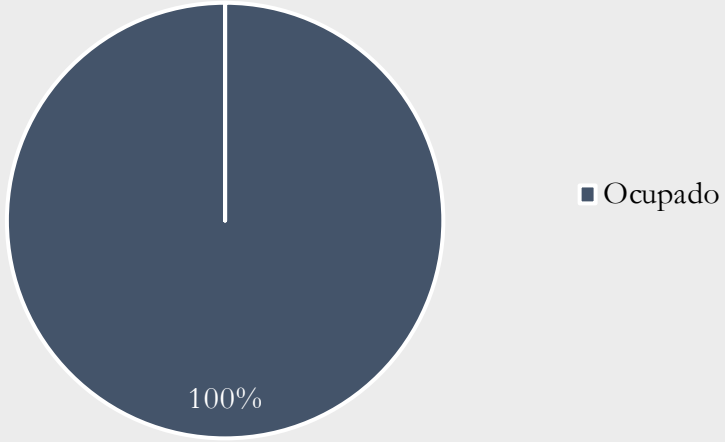
ABL por Inquilino



ABL por Estado

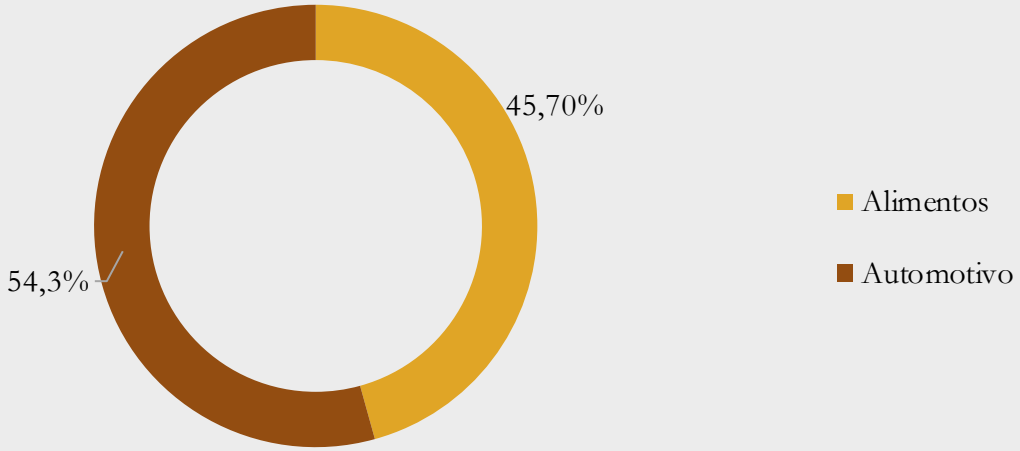


Ocupação

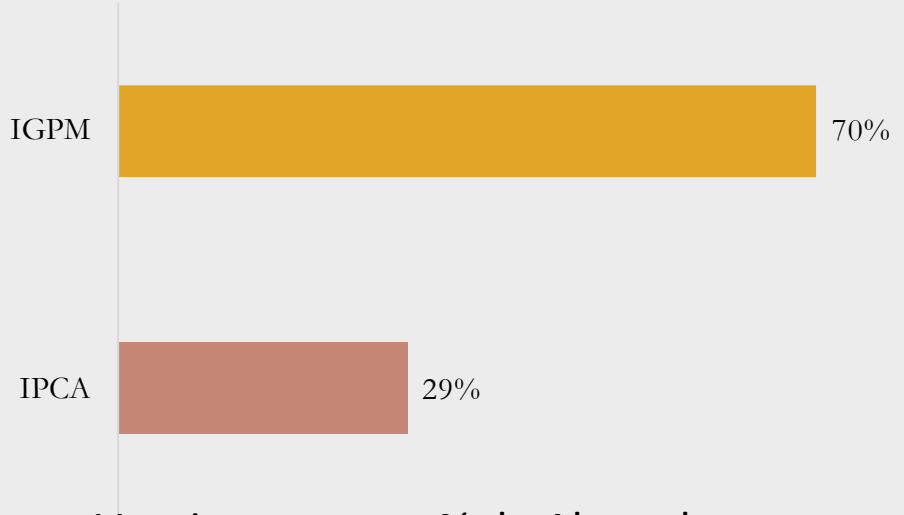


INDICADORES E INDEXADORES

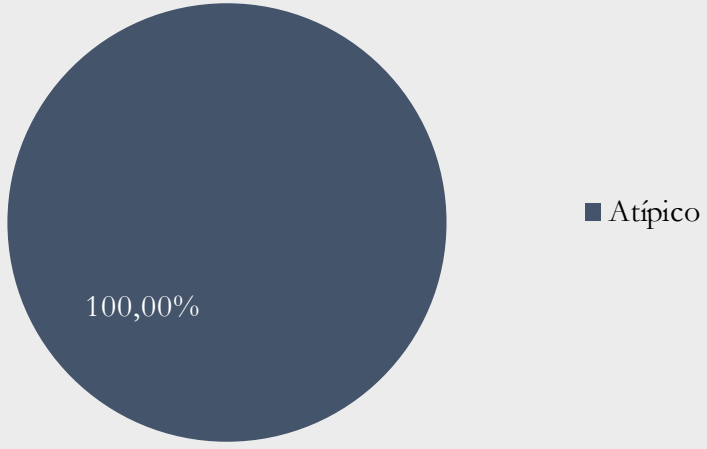
Segmentos dos Inquilinos



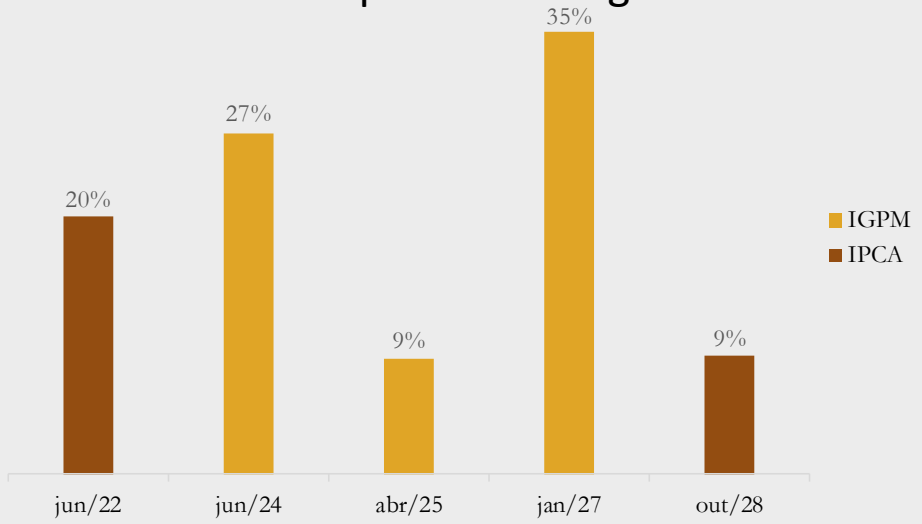
Indexadores



Tipicidade dos Contratos



Vencimentos por % do Aluguel



EMPREENDIMENTOS

Clique nas imagens para assistir os vídeos

Itambé (São Paulo - SP)

Volkswagen (Resende - RJ)

Ceratti (Vinhedo - SP)

Magna (Vinhedo - SP)

PORTFÓLIO

Itambé
Cooperativa Central dos Produtores Rurais de Minas Gerais Ltda.

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

MAGNA

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

MOGNO
CAPITAL

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

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