MOGNO
CAPITAL

MGLG11
MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Fevereiro | 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.

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

- **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$ 96.786.303,69

- **Valor da Cota Patrimonial**
R$ 83,81

- **Cotas Emitidas**
1.154.709

- **Número de Cotistas**
1.388

- **Dividendo no mês**
R$ 0,69/cota

NOTA DO **GESTOR**

A eclosão da guerra entre Rússia e Ucrânia e as posteriores sanções dos países ocidentais trouxeram forte volatilidade aos mercados globais em fevereiro, com destaque para as matérias primas. Com indicadores de atividade desacelerando, inflação e juros em ascensão, e a possibilidade de novas disrupções na cadeia produtiva, os investidores buscam ativos de menor risco. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa foi positivo mais uma vez e o real se valorizou com a maior atratividade do país enquanto grande exportador de commodities. A atividade segue em fraca recuperação, enquanto os preços continuam pressionados, reforçando a continuação do ciclo de aperto de monetário.

O resultado ajustado por cota do mês foi de R$ 0,81 (oitenta e um 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 fevereiro tivemos o reajuste do contrato de locação de Volkswagen MAN pelo IGP-M, resultando em aumento de 17,79% no aluguel. O incremento é equivalente ao valor mensal de pouco mais de R$ 0,09/cota.

Seguimos com a aquisição dos ativos Magna e Ceratti, com conclusão agora prevista para abril. 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.

Conforme comunicação via fato relevante, houve renegociação dos termos de aquisição, com efeito imediato de aumento da participação em Ceratti e redução em Magna, como pode ser observado na mudança dos recebimentos de aluguéis dos ativos. De toda forma, a finalização da operação prevê a compra total de ambos imóveis: Ceratti e Magna. Ainda, acordou-se o distrato, ou seja, a devolução de Supermarket ao vendedor.

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 – 01 de Fevereiro de 2022

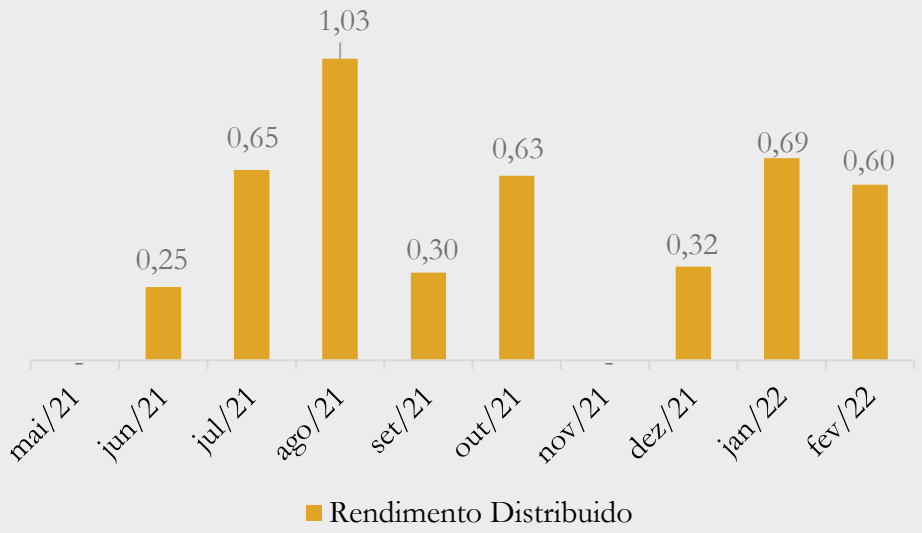
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001- 29 ("Fundo"), serve-se do presente para, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada, informar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes dos dias 05/05/2021, 15/06/2021, 16/09/2021 e 12/01/2022, nos quais foram informados que o Fundo assinou um 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"), que algumas das condições de pagamento foram repactuadas, sem alteração do valor total da operação. Foi assinado o Sétimo Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças ("Aditivo"). Em razão da complexidade da operação entre as Partes, o Aditivo repactua as condições de pagamento e prevê o aumento da multa em caso de não pagamento tempestivo das obrigações contratuais do Fundo. Considerando as novas condições comerciais pactuadas no Aditivo, está previsto o pagamento, pelo Fundo, do valor de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), até o dia 15 de março de 2022. https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=261785&cvm=true

Comunicado ao Mercado – 01 de Fevereiro de 2022

Conforme informe mensal de dezembro de 2021, o MGLG11 encerrou o ano com rendimentos a distribuir de R$ 805.191,31 ou R$ 0,70/cota. Em 7 de janeiro de 2022, foi anunciada a distribuição de R$ 0,33/cota com pagamento em 14 de janeiro de 2022. Em acordo com o regulamento, que determina a distribuição de no mínimo 95% do resultado no semestre até o 10º dia útil do segundo mês subsequente, o Fundo anunciou em 31 de janeiro de 2022 a distribuição dos R$ 0,37/cota remanescentes com pagamento em 7 de fevereiro de 2022. As duas distribuições são provenientes do resultado gerado pelo MGLG11 no 2º semestre de 2022, não possuindo qualquer relação com a geração de resultado do Fundo em janeiro de 2022. Após a devida apuração do fechamento contábil que é mensalmente realizada, o resultado a ser distribuído de janeiro de 2022 será informado e pago conforme os prazos previstos em regulamento https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=261758&cvm=true

RESULTADOS
DO FUNDO

Rendimento Distribuído

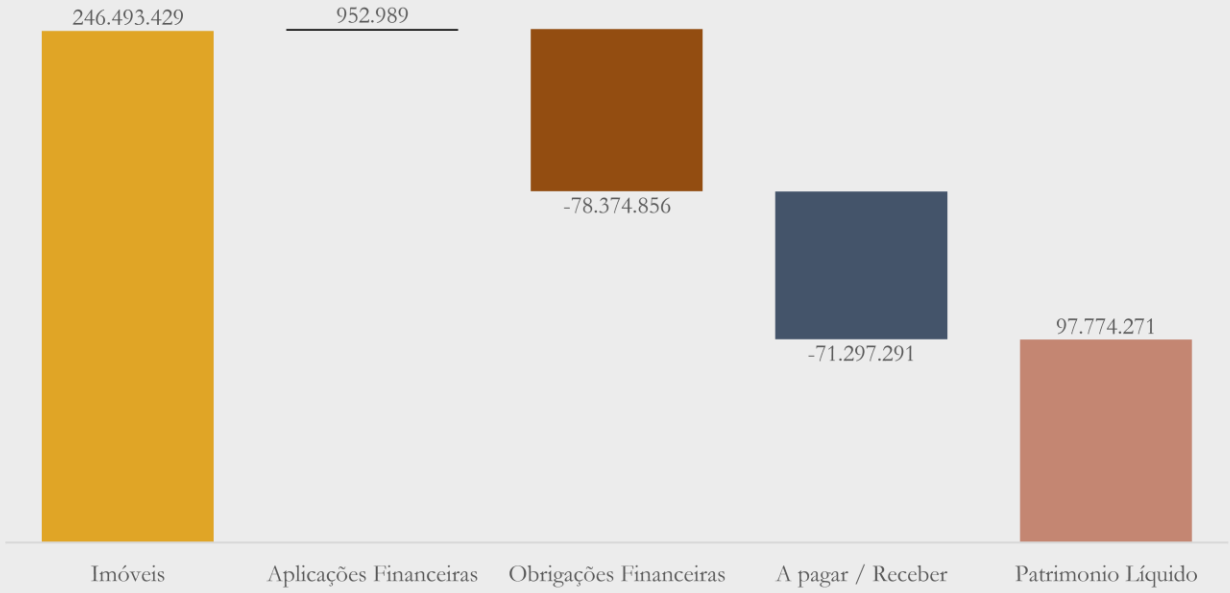


Resultado do MGLG11

	dez-21	jan-22	fev-22	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	288.365	329.585	300.630	3.850.855	5.097.311
Receita Financeira	6.883	6.102	6.226	49.495	144.025
Distribuição de Resultado SPE	0	1.075.355	430.000	1.505.355	1.505.355
Total de Receitas	295.248	1.411.042	736.857	5.405.705	6.746.691
Despesa Fundo	-22.541	-21.057	-20.346	-424.536	-467.609
Despesa Ativos	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-1.550	-1.375	-1.408	-11.256	-32.575
Total de Despesas	-24.091	-22.432	-21.755	-435.792	-500.184
Resultado Fundo	271.157	1.388.610	715.102	4.969.914	6.246.507
Resultado Imóveis SPE	993.875	997.944	1.198.027	4.630.342	4.630.342
Despesas Referentes a SPE	-529.826	-729.659	-543.711	-3.239.916	-3.239.916
Distribuição de Resultado SPE	0	-1.075.355	-430.000	-1.505.355	-1.505.355
Resultado Ajustado	735.206	581.540	939.418	6.360.340	7.636.933
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,23	1,20	0,62	3,82	6,05
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,64	0,50	0,81	3,06	3,06
Rendimento Distribuido	0,32	0,69	0,60	2,54	4,47

CARTEIRA DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R$)
Imóveis	246.493.429
Aplicações Financeiras	952.989
Obrigações Financeiras	-78.374.856
A pagar / Receber	-71.297.291
Patrimonio Líquido	97.774.271



Passivo

Código IF	Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa
21I0221466	CRI	08/09/2021	R$ 90.000.000	Virgo	IPCA+	6,50%

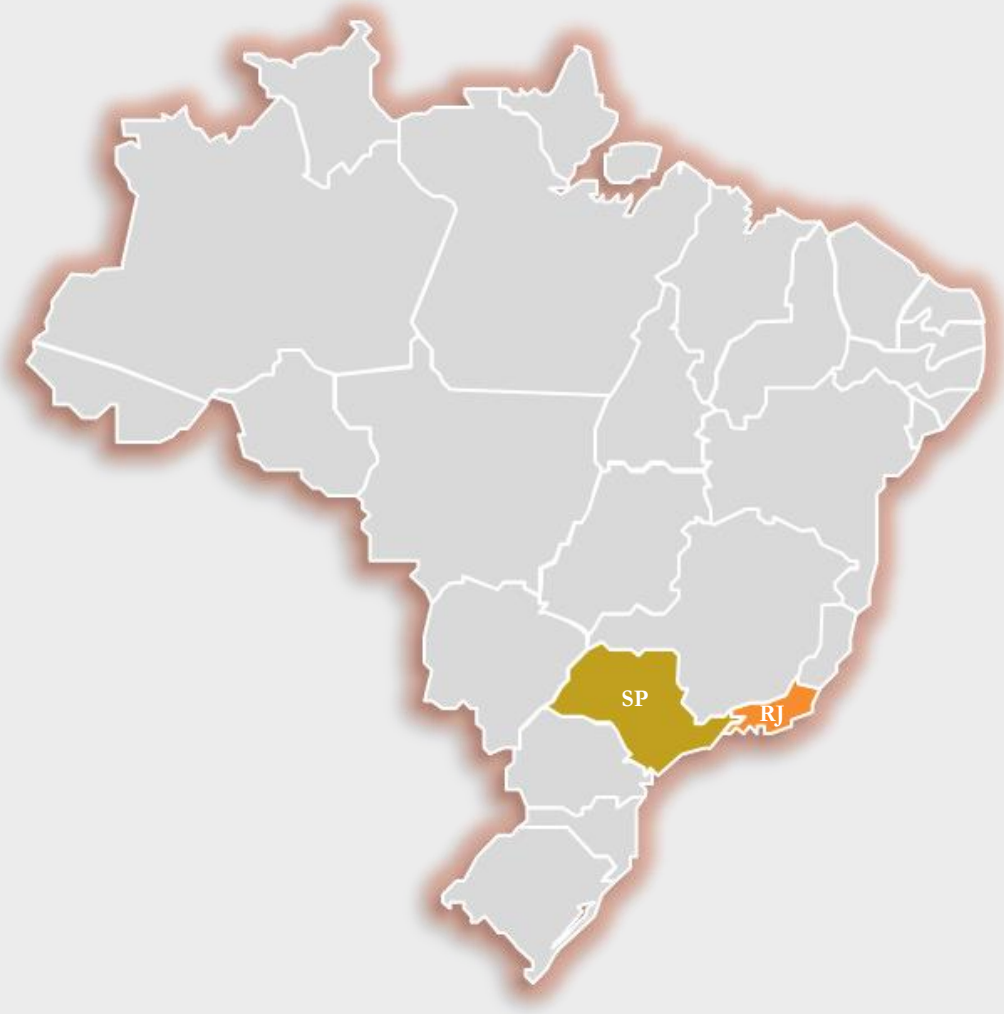
MERCADO SECUNDÁRIO

	fev/22	Acumulado/22	Desde o IPO
Cota a Mercado	50,48		
Cota Patrimonial	96,88		
Rentabilidade da carteira	-1,34%	-2,91%	-2,91%
Variação da cota a mercado mais dividendo	1,51%	1,51%	-46,93%
IFIX	-1,29%	-1,29%	-1,29%
Ibovespa	0,89%	0,89%	0,89%
CDI	0,75%	0,75%	0,75%

	fev/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	95%
Volume negociado	1.356.870	7.009.715	15.417.728
Negociações (qtd. cotas)	26.274	138.047	231.380
Valor de Mercado	58.289.710	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709

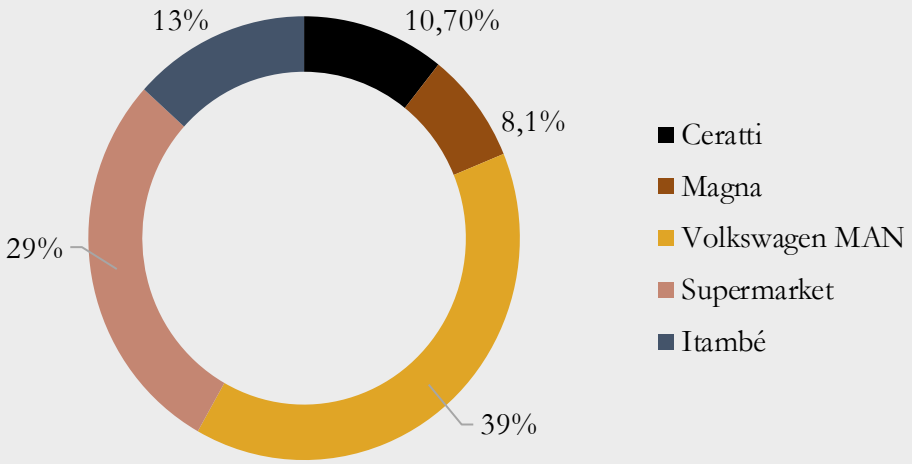
PORTFÓLIO

Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	RJ	32%	R$ 23,17	Volkswagen MAN	23.867	23.867
2	RJ	23%	R$ 8,55	Grupo Supermarket	17.244	17.244
3	SP	11%	R$ 40,00	Itambé	8.058	8.058
4	SP	14%	R$ 13,80	Magna	10.439	4.906
5	SP	19%	R$ 30,77	Ceratti	13.851	6.510
Total		100%			73.459	60.585

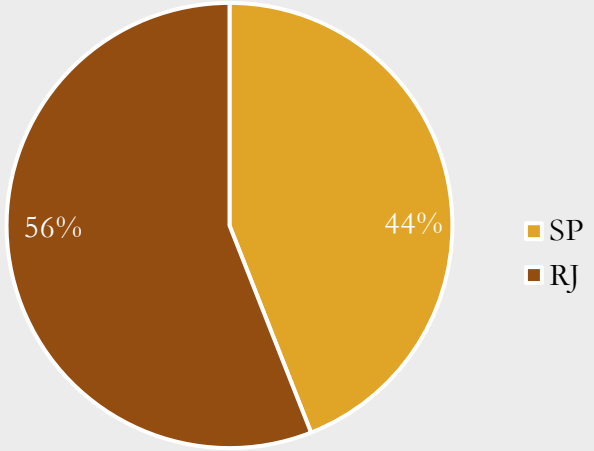


PORTFÓLIO

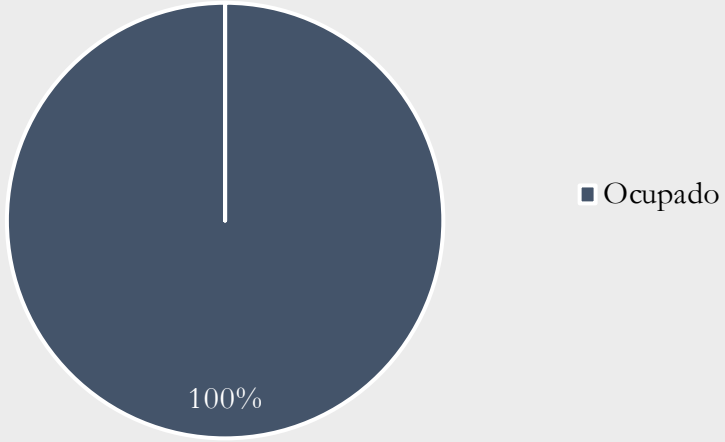
ABL por Inquilino



ABL por Estado

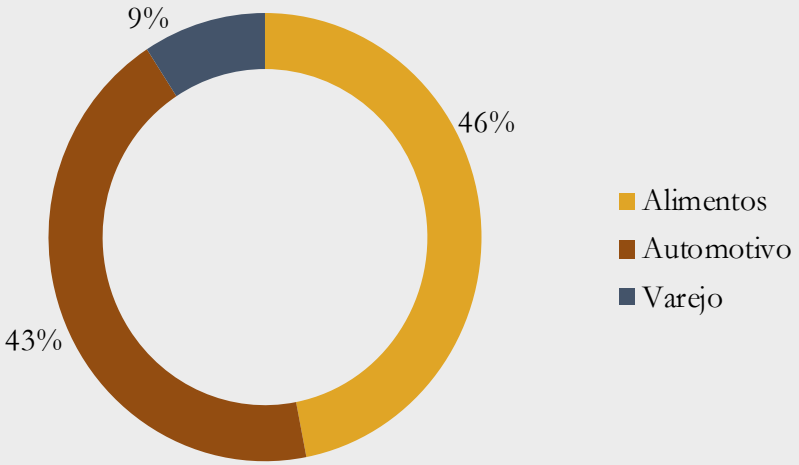


Ocupação

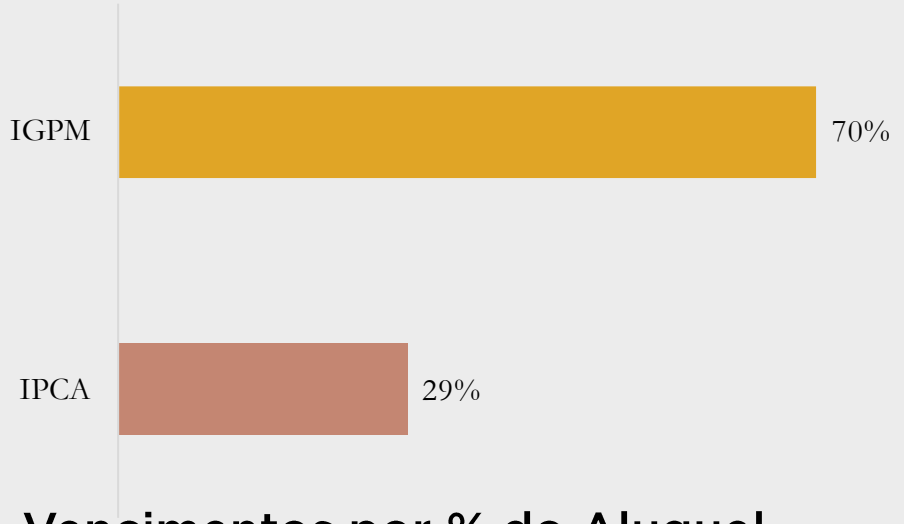


INDICADORES E INDEXADORES

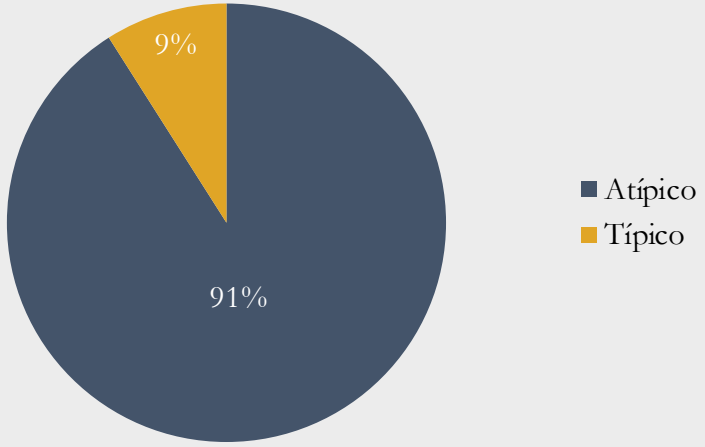
Segmentos dos Inquilinos



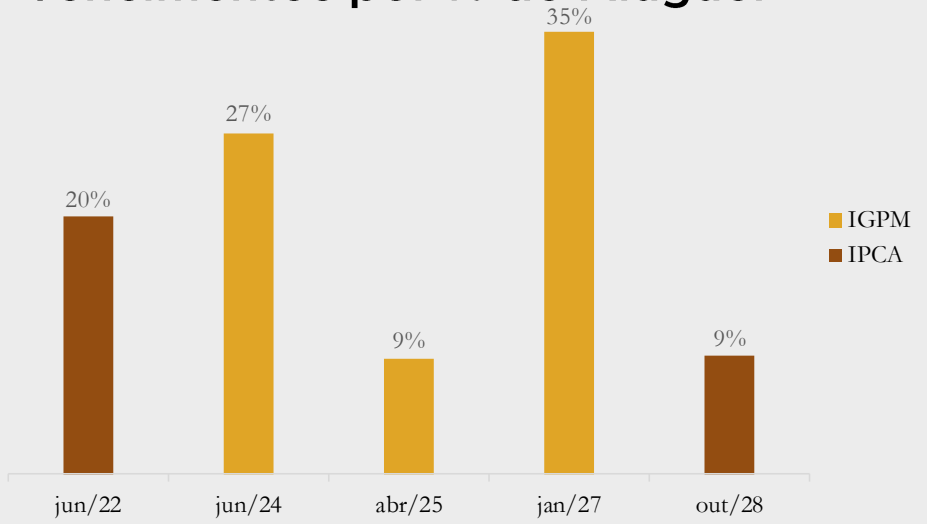
Indexadores



Tipicidade dos Contratos



Vencimentos por % do Aluguel



Clique nas imagens para assistir os vídeos

EMPREENDIMENTOS

Itambé (São Paulo - SP)

Volkswagen (Resende - RJ)

Magna (Vinhedo - SP)

Ceratti (Vinhedo - SP)

Supermarket (Pavuna - RJ)

PORTFÓLIO

Área bruta locável do empreendimento	17.244 M2
Participação do Fundo	100%
Tipo de Contrato	Típico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Grupo Supermarket
Localização	Pavuna/RJ
Endereço	Estrada Rio D'Ouro, 800

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	Vinhado/SP
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos 79

PORTFÓLIO

CERATTI DESDE 1932

Área bruta locável do empreendimento	13.851 M2
Participação do Fundo	45%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Ceratti
Localização	Vinhado/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