

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FATO RELEVANTE

MOGNO LOGÍSTICA FII CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
COM CONDIÇÕES SUSPENSIVAS PARA AQUISIÇÃO DE 100% (CEM POR
CENTO) DE QUATRO ATIVOS LOGÍSTICOS/INDUSTRIAIS

A **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2613, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.08/0001-39 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Fundo”) e sua administradora, **BRL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), informa aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Na presente data, o Fundo celebrou o “Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” (“Compromisso de Compra e Venda”), que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 100% (cem por cento) dos seguintes imóveis:

(i) imóvel localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóvel Itambé da comarca de São Paulo, possuindo 8.058 m² de área bruta locável (“Imóvel Itambé”). Atualmente, o Imóvel Itambé encontra-se integralmente locado à ITAMBÉ ALIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.249.111/0001-39, consoante o disposto no Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças celebrado em 09/07/2012 e aditado em 05/09/2016;



(ii) imóvel localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, correspondente ao Lote 02 do PAL 33.840, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734-2AR-1 do 8º Ofício de Registro de Imóveis da comarca do Rio de Janeiro, possuindo 17.244 m² de área bruta locável (“Imóvel Supermarket”). Atualmente, o Imóvel Supermarket encontra-se integralmente locado à SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 08.628.825/0001-67, consoante o disposto no Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial celebrado em 01/11/2018 e aditado em 28/11/2018, 28/04/2020 e 12/06/2020;



(iii) imóvel localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, na cidade de Vinhedo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, possuindo 13.851m² de área bruta locável (“Imóvel Ceratti”). Atualmente, o Imóvel Ceratti encontra-se integralmente locado à OMAMORI INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 05.205.107/0001-90, consoante o disposto no Instrumento Particular de Contrato de Locação celebrado em 27/11/2009 e aditado em 15/07/2013;



(iv) imóvel localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, na cidade de Vinhedo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, possuindo 10.439m² de área bruta locável (“Imóvel Magna” e, em conjunto com o Imóvel Itambé, Imóvel Ceratti e Imóvel Supermarket, simplesmente “Imóveis” e, genérica e individualmente designados, “Imóvel”). Atualmente, o Imóvel Magna encontra-se integralmente locado à MAGNA DO BRASIL PRODUTOS E SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA. – MECHATRONICS & MIRRORS, inscrita no CNPJ sob nº 00.970.934/0001-56, consoante o disposto no Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado em 30/07/2020 e aditado em 18/11/2020.



Preço

O valor total do Imóvel é de R\$ 168.881.601,80 (cento e sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e um mil, seiscentos e um reais e oitenta centavos) (“Preço de Aquisição”), que será pago pelo Fundo na forma abaixo, observada a superação de determinadas condições suspensivas.

O Imóvel Itambé e o Imóvel Supermarket serão adquiridos, em conjunto, pelo valor global de R\$ 72.951.440,60 (setenta e dois milhões novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quarenta reais e sessenta centavos) (“Preço Itambé e Supermarket”), sendo atribuído a cada um deles os seguintes valores individuais: (i) R\$ 50.030.840,38 (cinquenta milhões e trinta mil e oitocentos e quarenta reais e trinta e oito centavos) para o Imóvel Itambé; e (ii) R\$ 22.920.600,25 (vinte e dois milhões e novecentos e vinte mil e seiscentos reais e vinte e cinco centavos) para o Imóvel Supermarket, o qual será pago da seguinte forma:

- (i) 60% (sessenta por cento) do Preço Itambé e Supermarket, isto é, R\$ 43.770.864,38 (quarenta e três milhões e setecentos e setenta mil e oitocentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos), pagos à vista na data de fechamento; e
- (ii) 40% (quarenta por cento) do Preço Itambé e Supermarket, isto é, R\$ 29.180.576,25 (vinte e nove milhões e cento e oitenta mil e quinhentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos) será pago até o dia 20/08/2021.

Os Imóveis Ceratti e Magna serão adquiridos, em conjunto, pelo valor global de R\$95.930.161,10 (noventa e cinco milhões, novecentos e trinta mil, cento e sessenta e um reais e dez centavos) (“Preço Ceratti e Magna”), sendo atribuído a cada um deles os seguintes valores individuais (i) R\$ 66.358.283,63 (sessenta milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, duzentos e oitenta e três reais e sessenta e três centavos) para o Imóvel Ceratti; e (ii) R\$ 29.571.877,52 (vinte e nove milhões, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e cinquenta e dois centavos) para o Imóvel Magna, o qual será pago da seguinte forma:

- (i) 55,49% (cinquenta e cinco virgula quarenta e nove por cento) do Preço Ceratti e Magna, isto é, R\$ 53.231.646,39 (cinquenta e três milhões, duzentos e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e nove centavos), será pago até o dia 20/08/2021; e
- (ii) 44,51% (quarenta e quatro virgula cinquenta e um por cento) do Preço Ceratti e Magna, isto é, R\$ 42.698.064,38 (quarenta e dois milhões, seiscentos e noventa e oito mil, sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos), será pago até o dia 30/07/2022.

Receita e Resultados Esperados

Após o pagamento do Sinal, estima-se que o dividendo mensal do Fundo será impactado positivamente em, aproximadamente, R\$0,32/cota nos próximos 12 (doze) meses. Pela transação, a Gestora estima um cap rate de 8% para os próximos 12 (doze) meses, sendo certo que estas estimativas não representam promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Sobre o Imóvel Itambé

O Imóvel Itambé está localizado em uma área estratégica do município de São Paulo, Estado de São Paulo. A região de Pirituba, por estar próxima do centro da cidade de São Paulo, favorece players e operações que necessitam estar próxima a capital.

Sobre o Imóvel Supermarket

O Imóvel Itambé está localizado em uma área estratégica do município de Pavuna, Estado do Rio de Janeiro, estando entre os maiores produtores e consumidores do país. A região da Pavuna foi a que apresentou os melhores resultados em ocupação do mercado industrial do Rio de Janeiro. A redução de espaços vagos foi de 14 pontos percentuais desde o 1T 2020, enquanto o estado inteiro reduziu, em média, apenas 4 p.p. A região encontra-se hoje com 18,16% do seu estoque disponível.

Como todo o mercado, a região também sofreu com quedas significativas nos valores pedidos de locação durante os anos de 2015 até 2017. Superior à média do Rio de Janeiro desde 2018, o preço pedido na Pavuna acumulou pequenas variações positivas ao longo dos últimos anos. Apesar da sensível queda no 3T/2020, não há indicadores suficientes que justifiquem uma mudança na relação de preços da região com a média do Rio de Janeiro, que tende a permanecer superior.

Sobre os Imóveis Ceratti e Magna

Os Imóveis Ceratti e Magna estão localizados no município de Vinhedo, Estado de São Paulo, ao longo de importantes eixos que cruzam a região: Estrada Vinhedo-Louveira, Rodovia Anhanguera e Rodovia Eng. Miguel Melhado Campos.

O Fundo é um fundo de gestão ativa, com foco em imóveis logísticos e industriais, e tal investimento está em linha com a estratégia do Fundo.

Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados sobre o andamento dessa transação.

São Paulo, 5 de maio de 2021.



MOGNO CAPITAL
INVESTIMENTOS LTDA.



BRL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601, 3º andar
São Paulo/SP - CEP 01452-000
+55 11 2348-2000
contato@mogno.capital



Fato Relevante
5 de maio de 2021



Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601, 3º andar
São Paulo/SP - CEP 01452-000
+55 11 2348-2000
contato@mogno.capital