



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Junho | 2021



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
- **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\$ 65.087.212,12
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 99,36
- **Cotas Emitidas**
655.000
- **Número de Cotistas**
17
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,25/cota

NOTA DO GESTOR

O movimento de retomada da atividade e boa performance dos mercados continuou em junho. Apesar de novas surpresas com altas na inflação, os agentes e autoridades monetárias seguiram alinhados na tese de que os aumentos de preços são transitórios, de forma que os juros longos se reduziram. Em um mês de fortalecimento do dólar, o real foi notável exceção apresentando expressiva valorização, contando com postura mais *hawkish* do Banco Central em resposta à manutenção do IPCA em níveis elevados.

O avanço da vacinação e a reabertura por aqui contribuíram para a recuperação econômica, enquanto a discussão da reforma tributária causou aumento da volatilidade dos mercados locais.

A proposta de cobrança de imposto de renda sobre fundos imobiliários causou forte impacto, com o IFIX caindo 2,19% contra alta de 0,46% do Ibovespa. Já em julho, o governo revisou a reforma removendo essa pauta, impulsionando boa recuperação dos FIIs. A manutenção da isenção garante a atratividade da classe, assim como estímulo à geração de emprego, produção e barateamento de infraestrutura e moradia, entre outros benefícios para a sociedade. Entendemos que os *valuations* ainda continuam atrativos, mas destacamos algumas correções saudáveis, como fundos logísticos que negociavam a preços muito acima de custo de reposição e *yields* incondizentes com o nível dos juros reais comparáveis.



ANDAMENTO DAS OBRAS

O MGLG está em processo de finalização de aquisição de dois ativos na região de Vinhedo, no estado de São Paulo, e tem como um de seus inquilinos a Magna.

A empresa está sediada no ativo em questão desde a sua construção. A companhia possui um histórico de benfeitorias e expansões, o que reforça a importância estratégica do ativo na operação da montadora. Em continuidade a esse posicionamento, a locatária manifestou seu interesse em uma nova expansão e em novembro de 2020 foi assinado o aditivo ao contrato de locação formalizando a construção de mais 3.295 m² de área locável. A obra foi iniciada ainda na gestão do BTG Pactual Logística - FII, através da Construtora CRR Incorporações, com prazo de conclusão previsto para o final do ano.

O Mogno Logística conseguiu captar essa importante janela de expansão do inquilino. As negociações de aquisição do ativo contemplaram em seu valor (R\$ 29.571.877,52) a expansão dessa área às expensas do atual proprietário (BTGL11), proporcionando um cenário de *upside* no valor de locação já pré-determinado. O contrato atual de locação tem como base o valor de R\$ 156.585, 00 e a partir da entrega das obras, o aluguel será acrescido em R\$15/m² da área de expansão, elevando o cap rate da transação para 8,4%



CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Oferta Pública de Distribuição de Cotas – 24 de junho de 2021

O fundo está realizando sua segunda emissão de cotas, trata-se de uma distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. O montante inicial da oferta é de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, totalizando o valor de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais). O preço de subscrição é R\$ 100,00 (cem reais) e a oferta é destinada a investidores em geral. O período de reservas está previsto para ser encerrado em 23.07.2021 e a liquidação estimada está para 30.07.2021.

Para mais detalhes, acesse o prospecto da oferta através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=188536&cvm=true>

Fato Relevante – 15 de junho de 2021

Foi celebrado o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do imóvel localizado na Rua Projetada nº301, Polo Industrial I, Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro. Nesta data o fundo pagou a parcela inicial de R\$ 16.592.682 a título de sinal e princípio de pagamento do imóvel. Em razão do primeiro pagamento o fundo será dono da totalidade do imóvel, fazendo jus ao recebimento de 100% dos aluguéis referentes ao imóvel a partir de julho.

Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=186041&cvm=true>

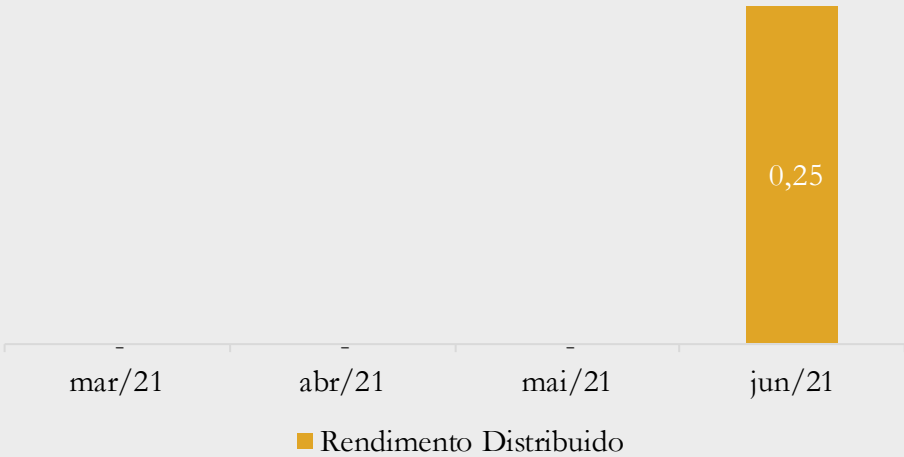
Fato Relevante – 14 de junho de 2021

Nesta data o fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra que tem como objeto 4 imóveis, sendo 3 destes localizados no Estado de São Paulo e um no Estado do Rio de Janeiro. O fundo pagou a parcela inicial de R\$ 43.770.864 referente a venda de 60% dos imóveis Supermarket (RJ) e Itambé (SP) e passará a receber a mesma proporção dos aluguéis dos imóveis em questão

Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=184971&cvm=true>

RESULTADOS DO FUNDO

Rendimento Distribuído

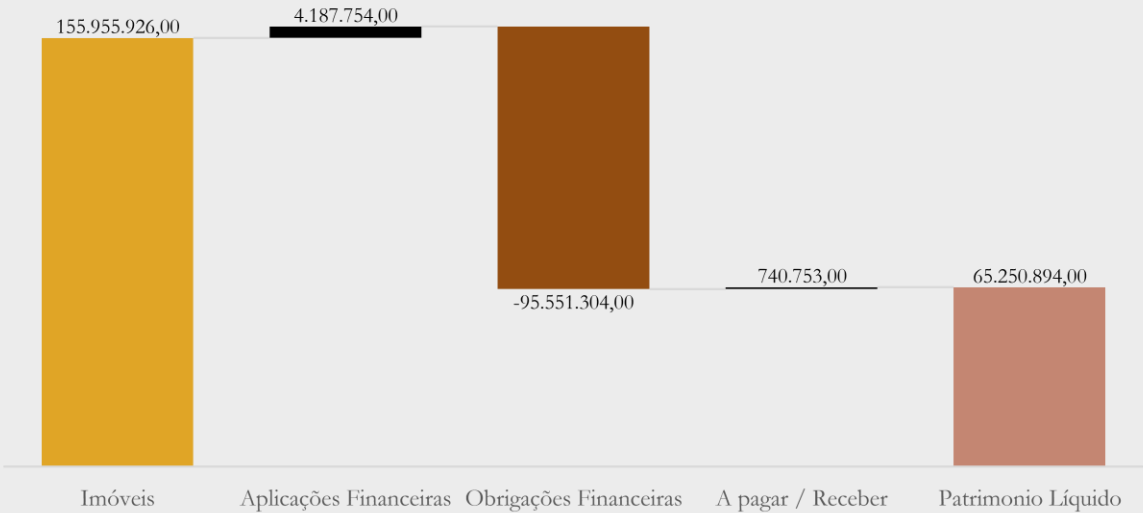


Resultado do MGLG11

	abr/21	mai/21	jun/21	Desde o IPO
Resultado Imóveis	-	-	-	-
Receita Financeira	26.476,61	161.506,56	85.128,33	273.111,50
Total de Receitas	26.476,61	161.506,56	85.128,33	273.111,50
Despesa Fundo	-9.073,20	-21.076,10	-20.922,47	-51.071,77
Despesa Ativos	-	-	-	-
Despesa Financeira	-6.868,56	-36.339,27	-19.198,30	-62.406,13
Total de Despesas	-15.941,76	-57.415,37	-40.120,77	-113.477,90
Resultado Fundo	10.534,85	104.091,19	45.007,56	159.633,60
Quantidade de Cotas	200.000	655.000	655.000	655.000
Resultado Fundo/Cota	0,05	0,16	0,07	0,25
Rendimento Distribuído	0,00	0,00	0,25	0,25

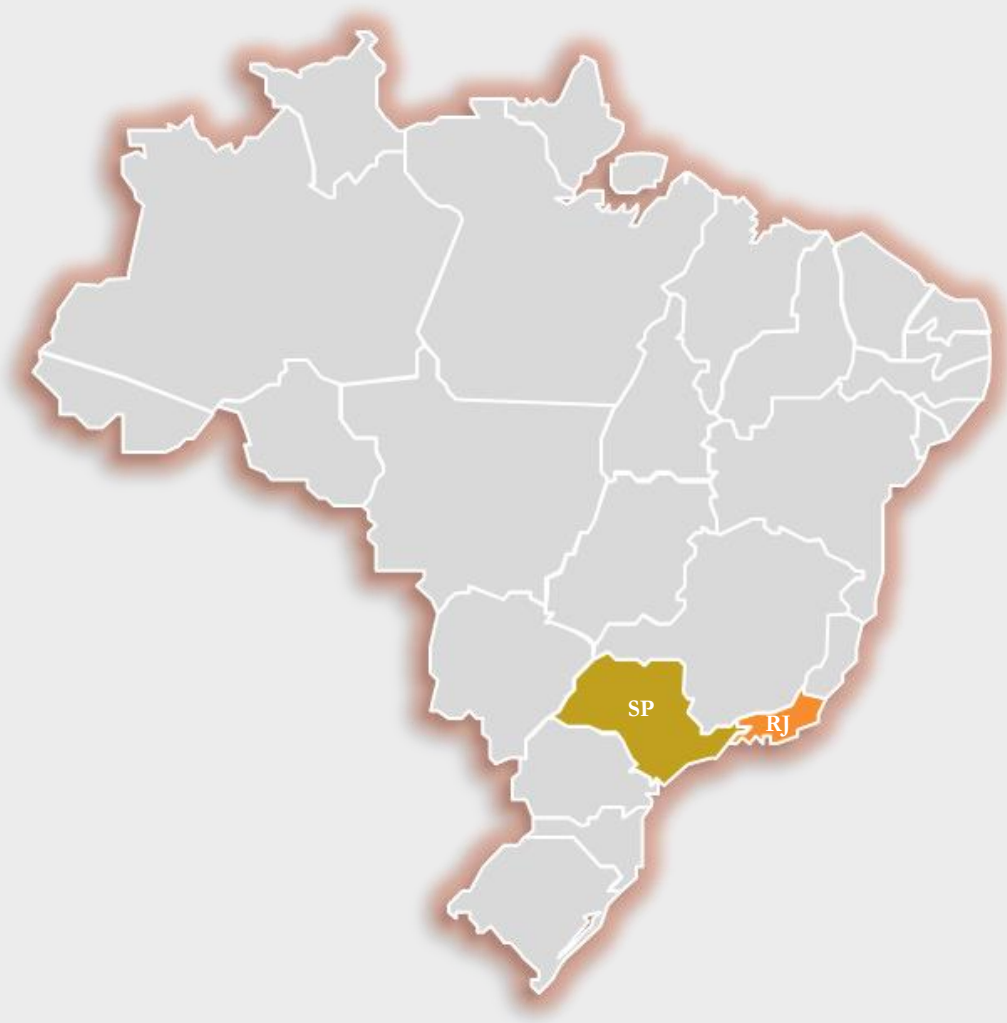
CARTEIRA
DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	155.955.926,00
Aplicações Financeiras	4.187.754,00
Obrigações Financeiras	95.551.304,00
A pagar / Receber	740.753,00
Patrimônio Líquido	65.250.894,00



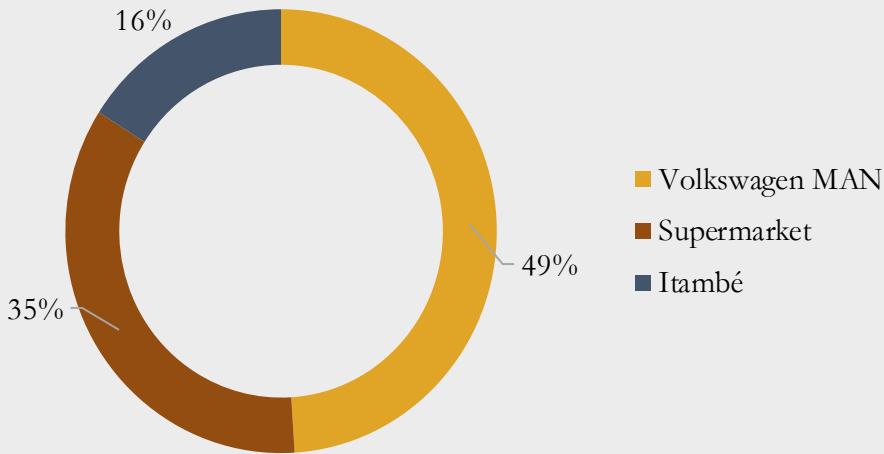
PORTFÓLIO

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	53%	R\$ 8,55	Grupo Supermarket	17.244	10.346
3	SP	15%	R\$ 40,00	Itambé	8.058	4.834
Total		100%			49.169	39.048

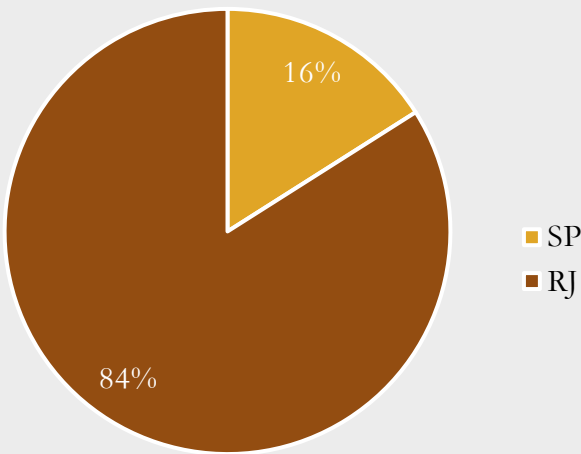


PORTFÓLIO

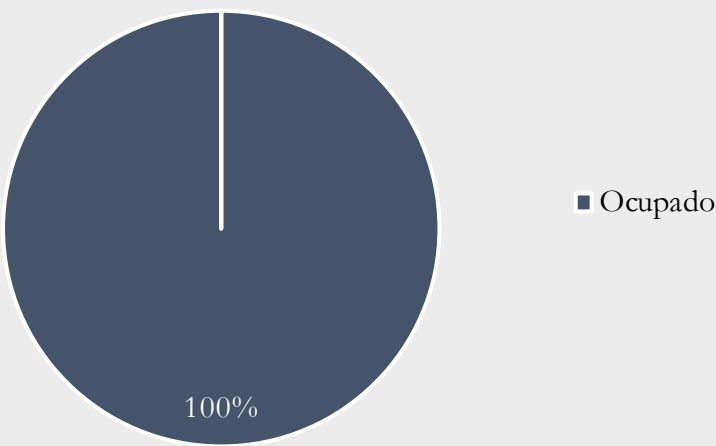
ABL por Inquilino



ABL por Estado



Ocupação

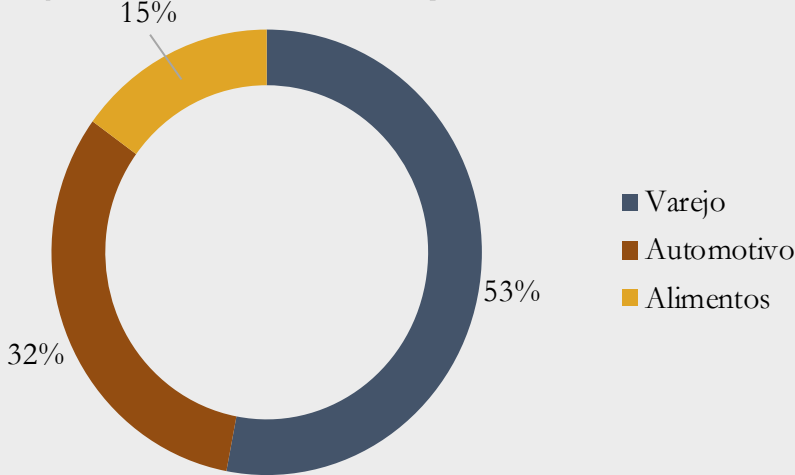


WAULT:
4,3 Anos

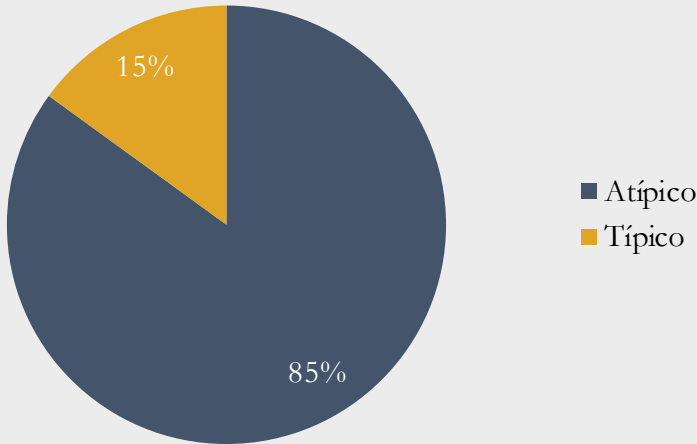
(Média ponderada do prazo de locação)

INDICADORES E INDEXADORES

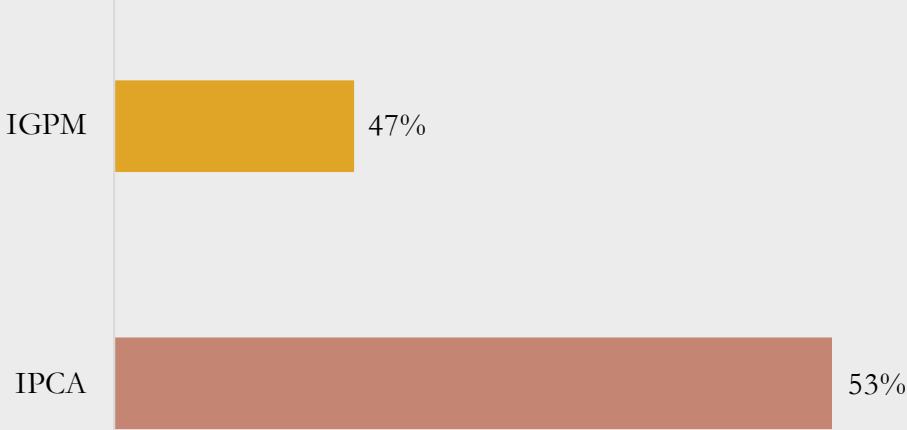
Segmentos dos Inquilinos



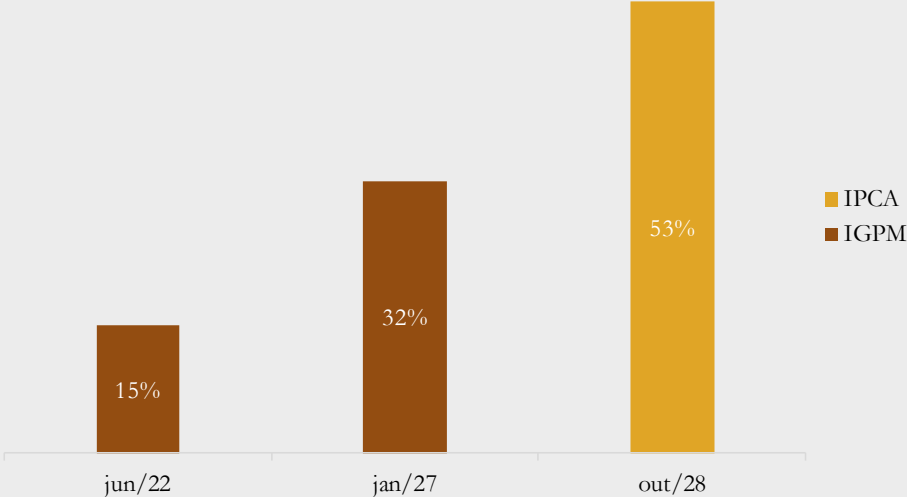
Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel



Clique nas imagens para assistir os vídeos

EMPREENDIMENTOS

Itambé (São Paulo - SP)



Volkswagen (Resende - RJ)



Magna (Vinhedo - SP)*



Ceratti (Vinhedo - SP)*



Supermarket (Pavuna - RJ)



*Ativos em processo de finalização de aquisição

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



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



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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