



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Julho | 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\$ 65.953.611,22

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 100,69

• Cotas Emitidas

655.000

• Número de Cotistas

1.004

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

O avanço da variante Delta e o expressivo aumento do número de casos atraiu a atenção dos mercados em julho, mas internações e mortes em níveis reduzidos contiveram as preocupações. A recuperação da atividade continua com a reabertura e os juros longos caíram mais uma vez nos países desenvolvidos apesar das surpresas altistas na inflação. Por aqui, o quadro da pandemia apresentou melhora significativa, contribuindo para a retomada econômica. A persistência do aumento de preços levou o Banco Central a reforçar sua postura *hawkish*, enquanto discussões do parcelamento de precatórios e definição do valor do Bolsa Família foram acompanhadas de estresse nos mercados. A definição quanto à manutenção da isenção de imposto de renda sobre fundos imobiliários apoiou a recuperação da classe, com o IFIX subindo 2,51% contra queda de 3,94% do Ibovespa. No nível do tijolo, os fundamentos continuam sólidos com locações relevantes de galpões, boa recuperação das vendas de shoppings e absorção líquida de corporativo A em São Paulo no 2T2021. Em nossa visão, o ciclo de aperto monetário será importante para controlar a inflação no curto prazo, permitindo que as taxas de juros reais se estabilizem em níveis historicamente baixos. Nesse contexto, vemos os FIIs entregando *yields* reais atrativos, proporcionando rentabilidade de longo prazo protegida da inflação para o investidor.

O fundo realizou sua segunda emissão de cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, com encerramento em 30/07/2021. O montante captado na oferta foi de R\$ 49.970.900,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e setenta mil e novecentos reais). O preço de subscrição foi de R\$ 100,00 (cem reais) e a oferta foi destinada a investidores em geral. O rendimento por cota do mês foi R\$ 0,65 (sessenta e cinco centavos), proveniente do recebimento correspondente à 50% do aluguel da Volkswagen MAN e dos alugueis *pro-rata die* de 19 dias referentes a 60% dos imóveis Supermarket e Itambé.

O MGLG está em processo de finalização de aquisição de dois ativos na região de Vinhedo, no estado de São Paulo, locados à Ceratti e à Magna, sendo este último objeto de expansão com finalização das obras previstas para o final deste ano.



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, permanecendo o prazo previsto de conclusão para o final deste ano.

Com a finalização das obras o aluguel será acrescido em R\$ 15/m² da área de expansão, o equivalente a R\$ 0,05/cota . 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

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

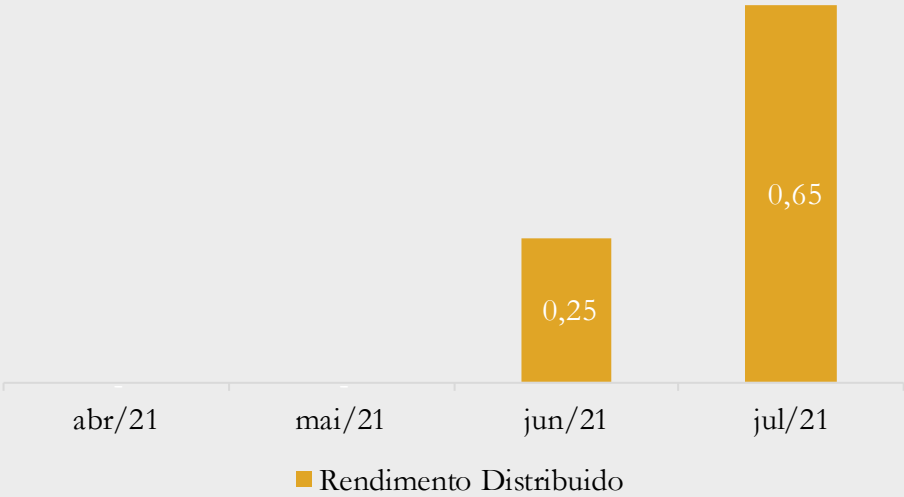
Nesta data o fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra que tem como objeto 4 imóveis, sendo 3 destes localizados no Estado de São Paulo e um no Estado do Rio de Janeiro. O fundo pagou a parcela inicial de R\$ 43.770.864 referente a venda de 60% dos imóveis Supermarket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



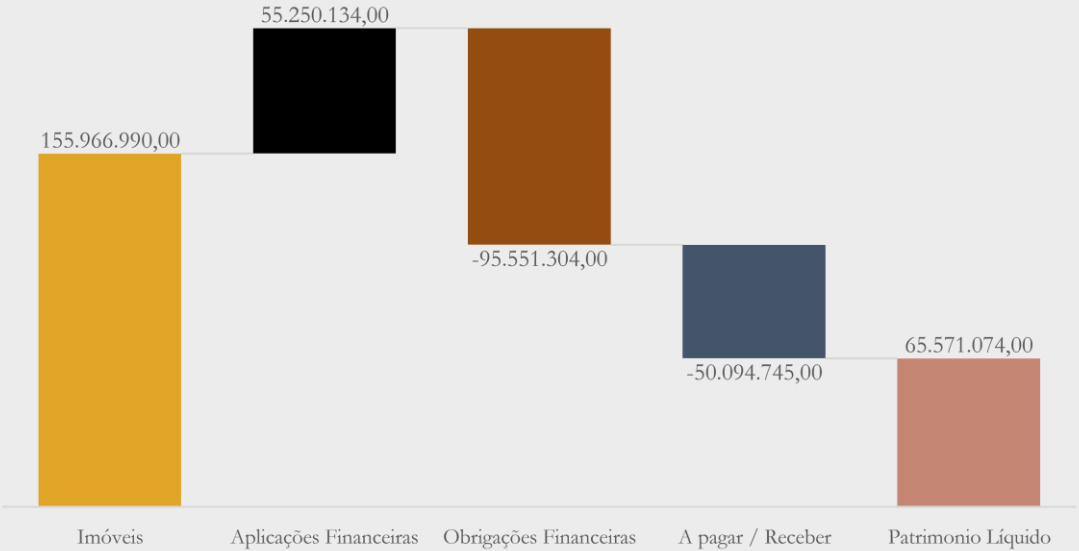
Resultado do MGLG11

	mai/21	jun/21	jul/21	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	-	-	438.169,55	438.169,55	438.169,55
Receita Financeira	161.506,56	85.128,33	15.816,40	262.451,29	262.451,29
Total de Receitas	161.506,56	85.128,33	453.985,95	700.620,84	700.620,84
Despesa Fundo	-21.076,10	-20.922,47	-21.310,82	-63.309,39	-63.309,39
Despesa Ativos	-	-	-	-	-
Despesa Financeira	-36.339,27	-19.198,30	-3.559,25	-59.096,82	-59.096,82
Total de Despesas	-57.415,37	-40.120,77	-24.870,07	-122.406,21	-122.406,21
Resultado Fundo	104.091,19	45.007,56	429.115,88	578.214,63	578.214,63
Quantidade de Cotas	655.000	655.000	655.000	655.000	655.000
Resultado Fundo/Cota	0,16	0,07	0,66	0,88	0,88
Rendimento Distribuído	0,00	0,25	0,65	0,90	0,90

CARTEIRA

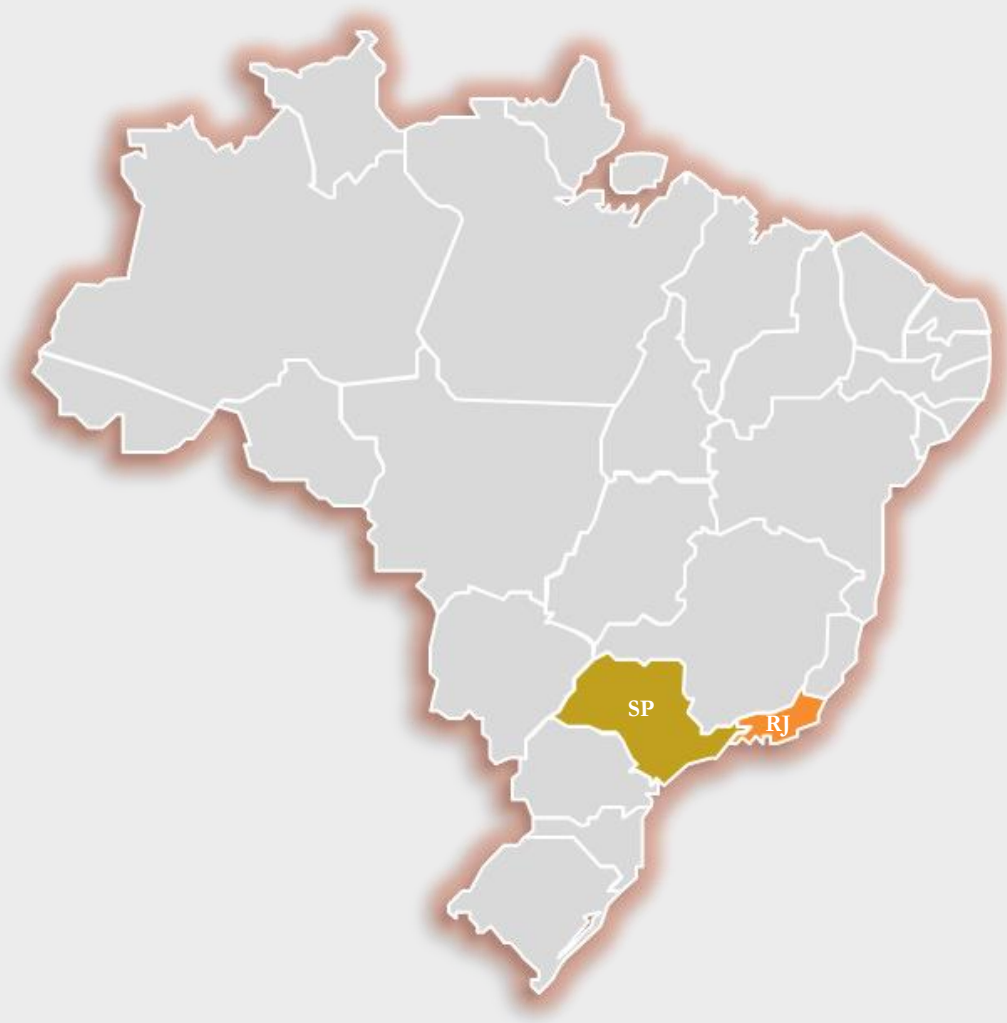
DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	155.966.990,00
Aplicações Financeiras	55.250.134,00
Obrigações Financeiras	-95.551.304,00
A pagar / Receber	-50.094.745,00
Patrimonio Líquido	65.571.074,00



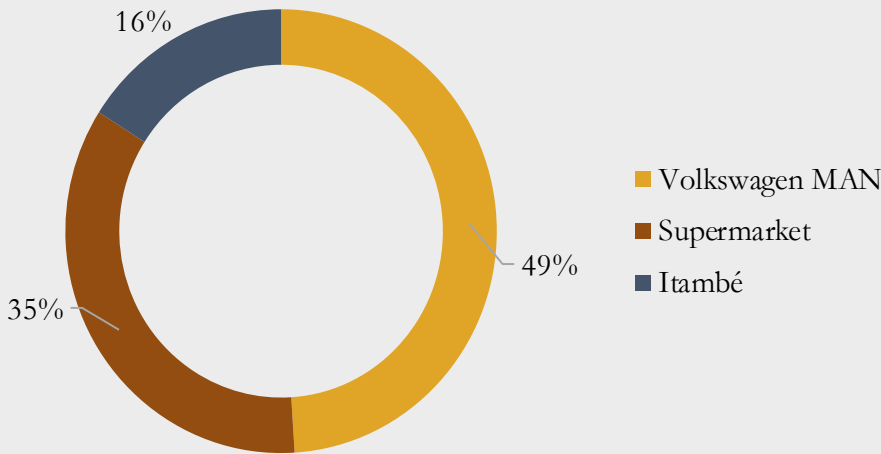
PORTFÓLIO

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

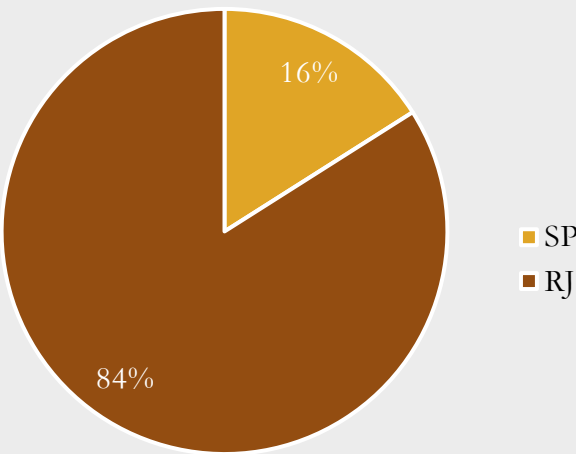


PORTFÓLIO

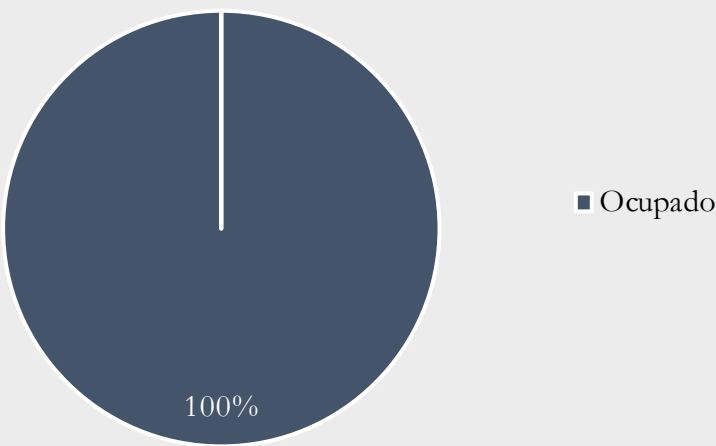
ABL por Inquilino



ABL por Estado



Ocupação

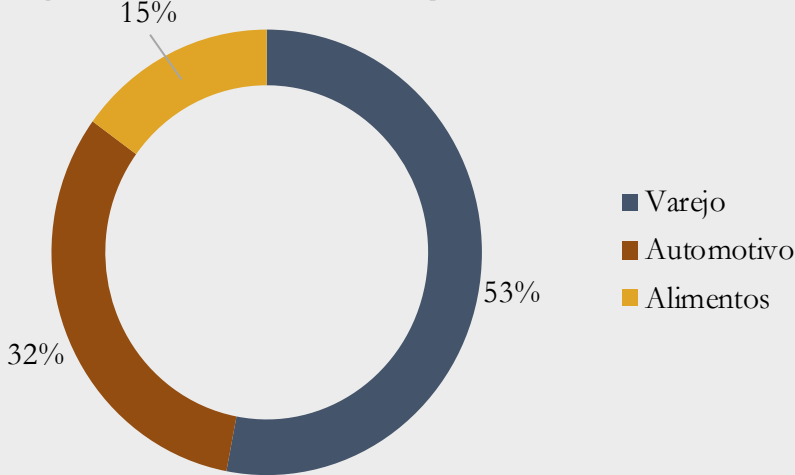


WAULT:
4,3 Anos

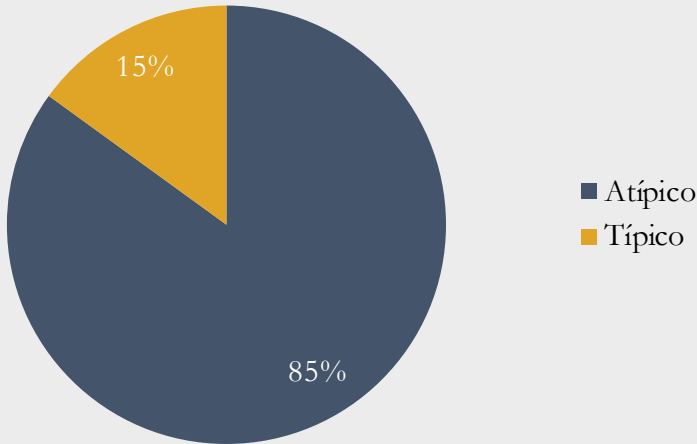
(Média ponderada do prazo de locação)

INDICADORES E INDEXADORES

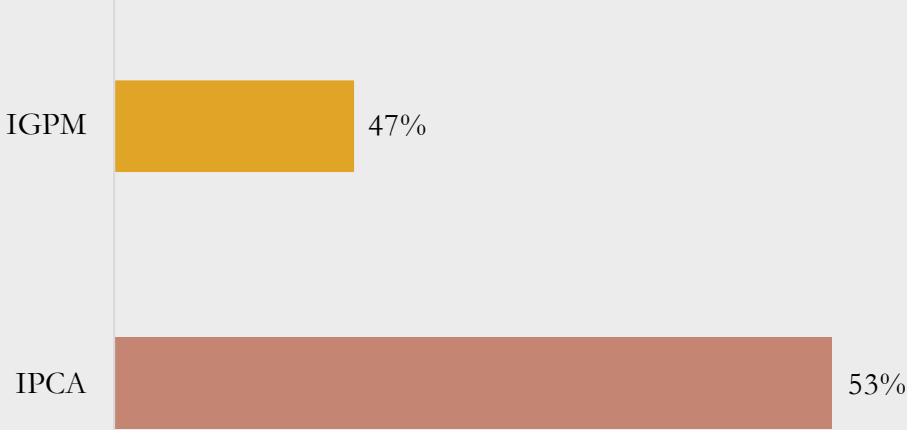
Segmentos dos Inquilinos



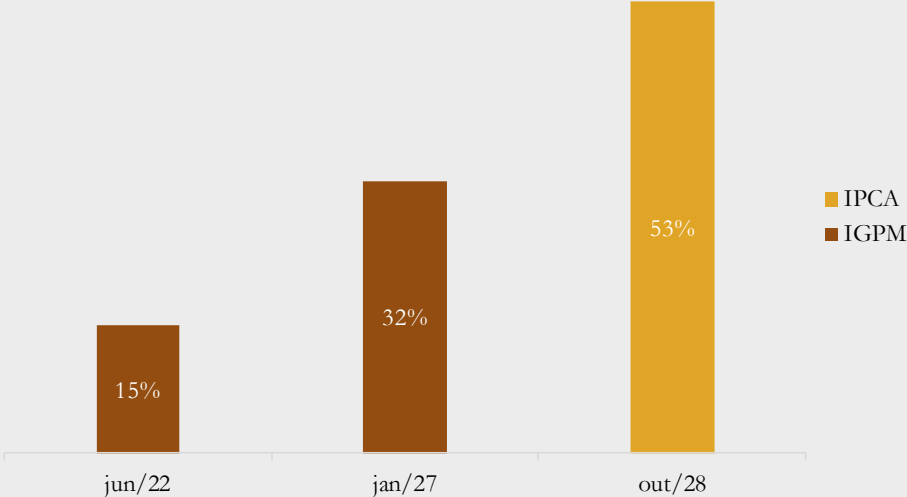
Tipicidade dos Contratos



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