



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Agosto | 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

• 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\$ 66.019.662,71

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 100,79

• Cotas Emitidas

655.000

• Número de Cotistas

1.028

• Dividendo no mês

R\$ 1,03/cota

NOTA DO GESTOR

Os mercados globais tiveram boa performance apesar do impacto do avanço da variante Delta na atividade econômica. Nos países desenvolvidos, a política monetária segue fortemente estimulativa, enquanto economias emergentes já iniciaram aperto monetário, com destaque para América Latina. Por aqui, a retomada econômica continua assim como a pressão inflacionária, reforçada pela nova bandeira tarifária de escassez hídrica. A reação nos mercados locais, agravada pela maior incerteza política, foi de nova abertura das taxas de juros.

A elevação dos juros trouxe novo estresse para a classe de fundos imobiliários. Contudo, com o controle da inflação e o fim dos aumentos da Selic, os bons resultados gerados pelos fundos de tijolo devem ser reprecificados.

Em 18/08/21 foram iniciadas, no mercado de bolsa, as negociações das 655.000 cotas subscritas e integralizadas da emissão CVM nº476. Em 27/08/21 a Mogno Capital, na qualidade de Gestora do fundo, por sua mera liberalidade, renunciou, até julho de 2022, a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados. Essa renúncia traz um benefício ao cotista de aproximadamente 0,8% ao ano. Também em Agosto o fundo finalizou a captação de sua segunda emissão de cotas, nos termos da Instrução CVM nº400. O montante captado na oferta foi de R\$49.970.900,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e setenta mil e nove centos 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 para os cotistas da oferta 476 foi R\$ 1,03 (um real e três centavos), proveniente do recebimento correspondente ao aluguel da Volkswagen MAN e dos alugueis referentes a 60% dos imóveis Supermarket e Itambé. Para os cotistas da oferta 400 o rendimento distribuído foi de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos), proveniente da remuneração líquida do CDI no período.

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

Fato Relevante – 27 de agosto de 2021

A Mogno Capital Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39, na qualidade de gestora do Fundo, por mera liberalidade da Gestora, renunciou, até julho de 2022, a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados ao Fundo.

Para mais detalhes, acesse o prospecto da oferta através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=209692&cvm=true>

Fato Relevante – 23 de agosto de 2021

Em complemento aos Fatos Relevantes dos dias 05 de maio de 2021 e 11 de junho de 2021, nos quais foram informados que o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças referente à compra (“Compra”) dos seguintes imóveis: 1) Itambé São Paulo; 2) Supermarket Rio de Janeiro; 3) Magna Vinhedo; e 4) Ceratti Vinhedo, foram definidas as condições de pagamento dos ativos em questão, sendo: R\$ 29.180.576,25 por Itambé e Supermarket a ser pago em 15 de setembro de 2021; R\$ 40.000.000,00 pagos no dia 10 de agosto e mais R\$ 55.930.611,55 a serem pagos até 05 de janeiro de 2022 por Magna e Ceratti.

Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=208572&cvm=true>

Fato Relevante – 18 de agosto de 2021

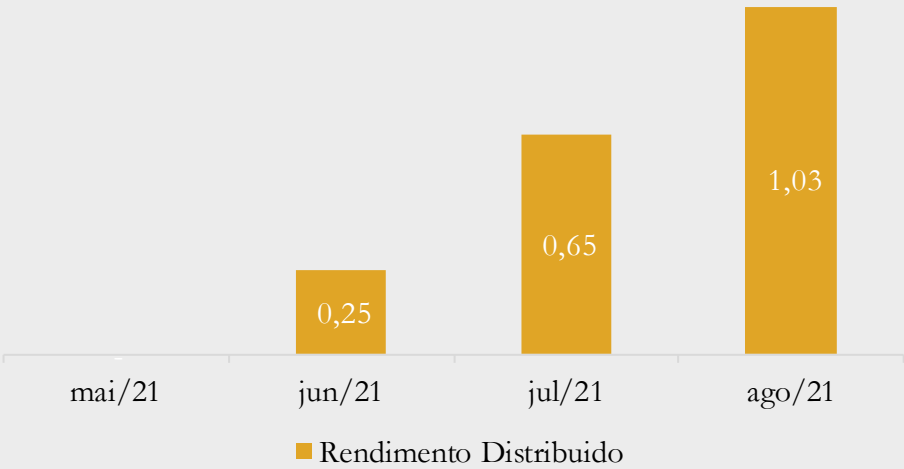
O fundo assinou o segundo aditamento ao Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças da compra do ativo de Resende (Volkswagen Man), a fim de formalizar a alteração das datas de pagamento e valores remanescentes do Preço de Aquisição. No dia 18 de agosto o fundo pagou R\$ 11.500.000,00 e a terceira parcela ficou para 15 de setembro no valor de R\$ 54.870.728,00.

Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante através do link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=207542&cvm=true>

RESULTADOS

DO FUNDO

Rendimento Distribuído



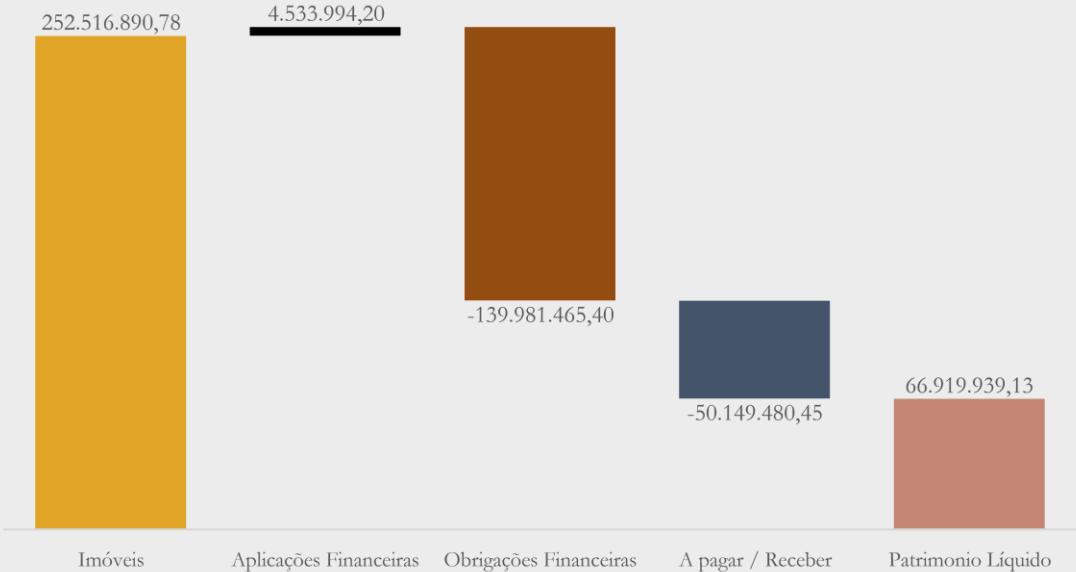
Resultado do MGLG11

	jun/21	jul/21	ago/21	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	-	438.169,55	808.286,53	1.246.456,08	1.246.456,08
Receita Financeira	85.128,33	15.816,40	78.713,05	371.690,16	371.690,16
Total de Receitas	85.128,33	453.985,95	886.999,58	1.618.146,24	1.618.146,24
Despesa Fundo	- 20.922,47	- 21.310,82	-21.761,84	-94.144,43	-94.144,43
Despesa Ativos	-	-	0,00	0,00	0,00
Despesa Financeira	- 19.198,30	- 3.559,25	-17.760,26	-83.725,64	-83.725,64
Total de Despesas	-40.120,77	-24.870,07	-39.522,10	-177.870,07	-177.870,07
Resultado Fundo	45.007,56	429.115,88	847.477,48	1.440.276,17	1.440.276,17
Quantidade de Cotas	655.000	655.000	655.000	655.000	655.000
Resultado Fundo/Cota	0,07	0,66	1,29	2,25	2,25
Rendimento Distribuído	0,25	0,65	1,03	1,93	1,93

CARTEIRA

DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	252.516.890,78
Aplicações Financeiras	4.533.994,20
Obrigações Financeiras	-139.981.465,40
A pagar / Receber	-50.149.480,45
Patrimonio Líquido	66.919.939,13



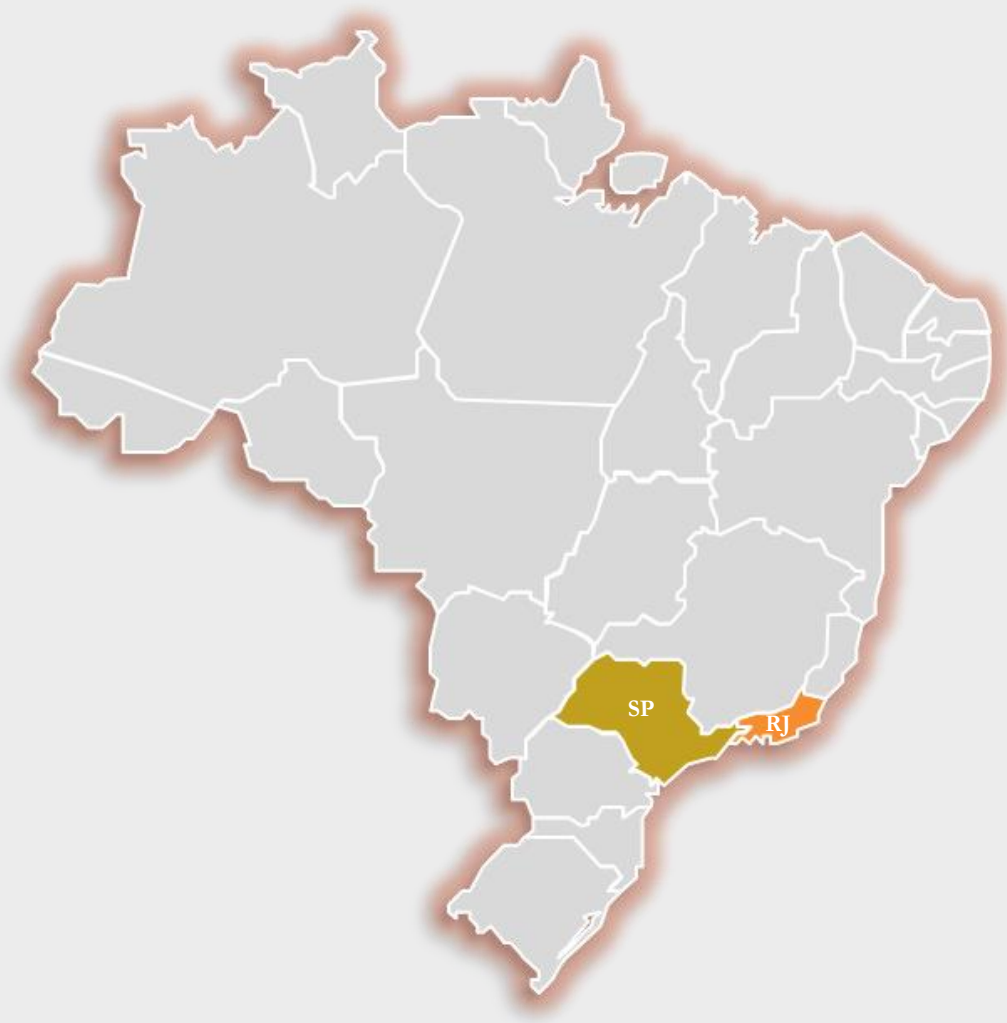
MERCADO
SECUNDÁRIO

	ago/21	Acumulado/21	Desde o IPO
Cota a Mercado	99,98	-	-
Cota Patrimonial	100,79	-	-
Rentabilidade da carteira	0,10%	1,01%	1,01%
Variação da cota a mercado mais dividendo*	1,02%	1,02%	1,02%
IFIX	-2,63%	-2,41%	-2,41%
Ibovespa	-2,48%	3,49%	3,49%
CDI	0,42%	1,60%	1,60%

	ago/21	2021	12 meses
Presença em pregões	70%	70%	70%
Volume negociado	5.004.706,38	5.004.706,38	5.004.706,38
Negociações (qtd. cotas)	50.047,00	50.047,00	50.047,00
Valor de Mercado	65.486.900,00	-	-
Quantidade de cotas	655.000,00	655.000,00	655.000,00

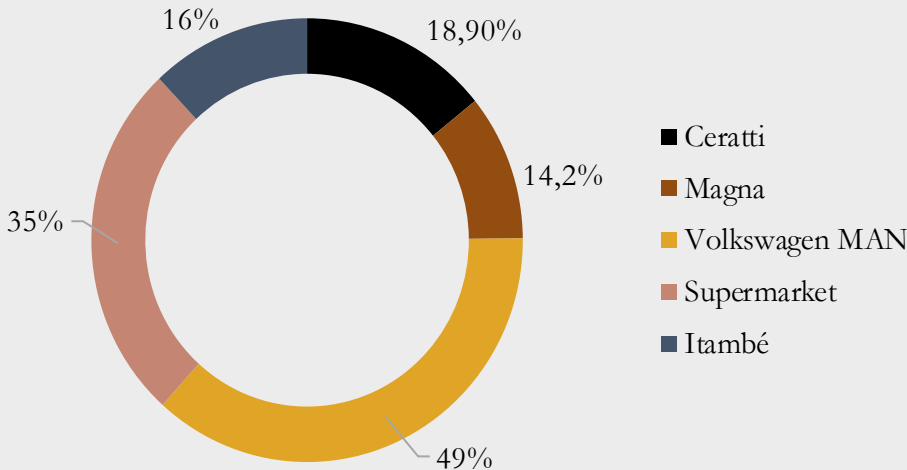
PORTFÓLIO

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	23%	R\$ 8,55	Grupo Supermarket	17.244	10.346
3	SP	11%	R\$ 40,00	Itambé	8.058	4.834
4	SP	14%	R\$ 13,80	Magna	10.439	4.706
5	SP	19%	R\$ 30,77	Ceratti	13.851	6.245
Total		100%			73.459,00	

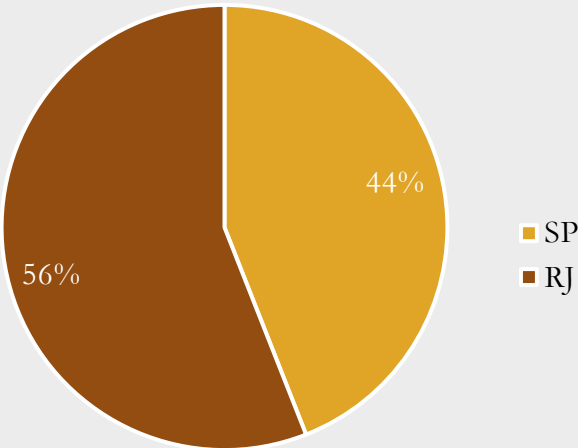


PORTFÓLIO

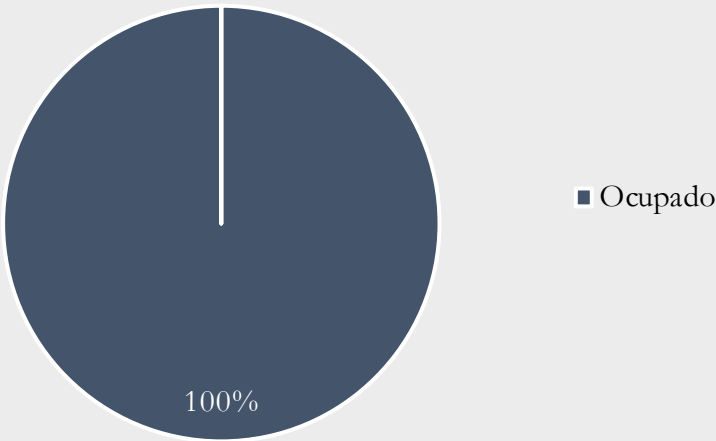
ABL por Inquilino



ABL por Estado



Ocupação

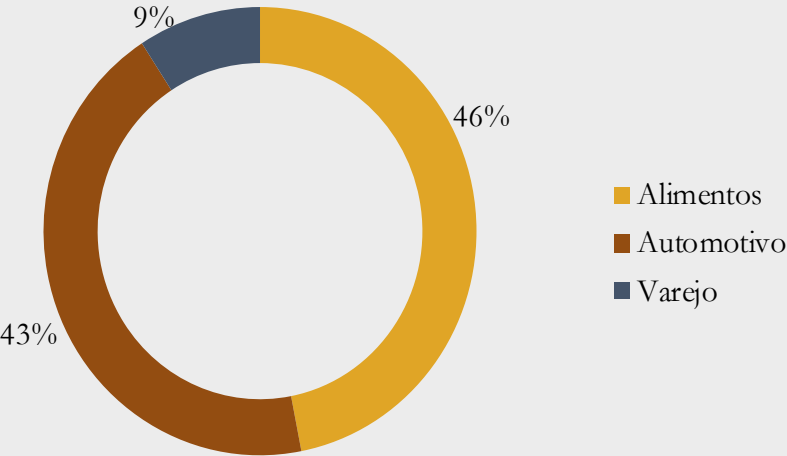


WAULT:
4,1 Anos

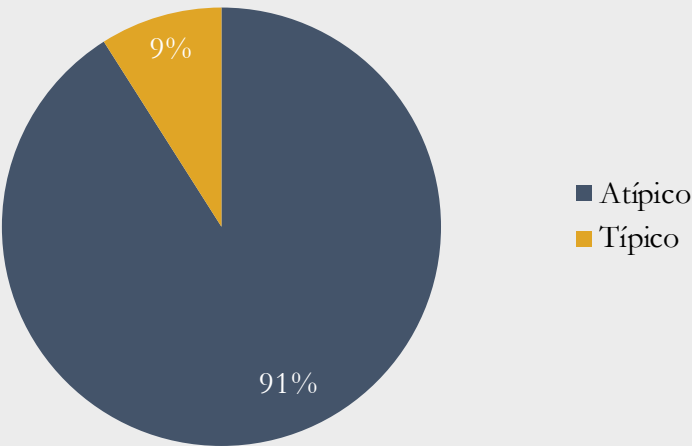
(Média ponderada do prazo de locação)

INDICADORES E INDEXADORES

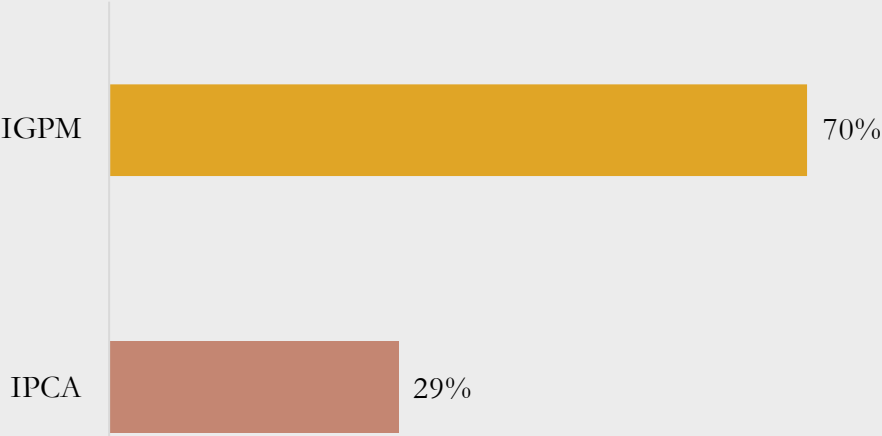
Segmentos dos Inquilinos



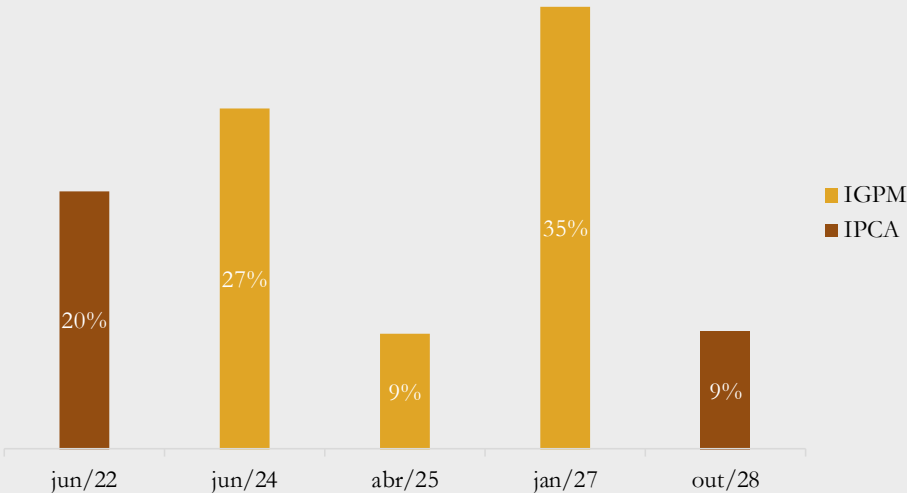
Tipicidade dos Contratos



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)



PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	17.244 M2
Participação do Fundo	60%
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	60%
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



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



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



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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