



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Setembro | 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\$ 112.790.091,71

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 97,67

• Cotas Emitidas

1.154.709

• Número de Cotistas

1.096

• Dividendo no mês

R\$ 0,30/cota

NOTA DO GESTOR

O mês foi marcado pela comunicação mais hawkish nos países desenvolvidos e preocupação com o setor imobiliário chinês, resultando em maior volatilidade e perdas generalizadas, com dólar forte e juros longos abrindo. A retomada da atividade continua acompanhada de restrições de oferta e pressão inflacionária, enquanto a preocupação com a variante Delta arrefeceu. Por aqui, a turbulência política se combinou ao clima externo ruim para derrubar os mercados. A inflação deu sinais de desaceleração mas continua elevada, fazendo com que o BC reforçasse a necessidade de juros em nível significativamente contracionista.

Em 23/09/2021 foram iniciadas, no mercado de bolsa, as negociações das 499.709 cotas subscritas e integralizadas na emissão CVM nº 400. Em 16/09/2021, por meio de SPE detida integralmente pelo Fundo, foi concluída a transação de compra dos imóveis de Volkswagen MAN, Itambé e Supermarket. A aquisição contou com o financiamento de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) via CRI, com taxa de IPCA + 6,50%, pagamento de juros mensal, prazo de 9 anos e carência de amortização de 1 ano. Também ocorreu pagamento da primeira parcela da aquisição dos dois ativos na região de Vinhedo – SP, locados à Ceratti e à Magna, sendo este último objeto de expansão em andamento.

O resultado por cota do mês foi de R\$ 0,70 (setenta centavos), proveniente do recebimento correspondente aos alugueis de Volkswagen MAN (100%); Supermarket e Itambé (60%); Magna e Ceratti (31%). A partir de outubro, o Fundo passa a receber integralmente os alugueis de Volkswagen, Supermarket e Itambé, assim como inicia o pagamento de juros do CRI. Com a distribuição por cota de R\$ 0,30 (trinta centavos), o Fundo conta com reserva de R\$ 0,40 (quarenta centavos). A gestão optou pela não distribuição total do resultado devido a custos associados com a estrutura de alavancagem que podem vir a incorrer. Contando com a realização desses custos, estimamos um resultado entre R\$ 0,60 (sessenta centavos) e R\$ 0,65 (sessenta e cinco centavos) para os próximos meses.



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 março 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 – 16 de setembro de 2021

A Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29, serve-se do presente para, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 18 de agosto de 2021, no qual foi informado que o Fundo havia celebrado o “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças”

(“Segundo Aditamento”) Para mais detalhes, acesse o prospecto da oferta através do link:

<http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=216239&cvm=true>

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

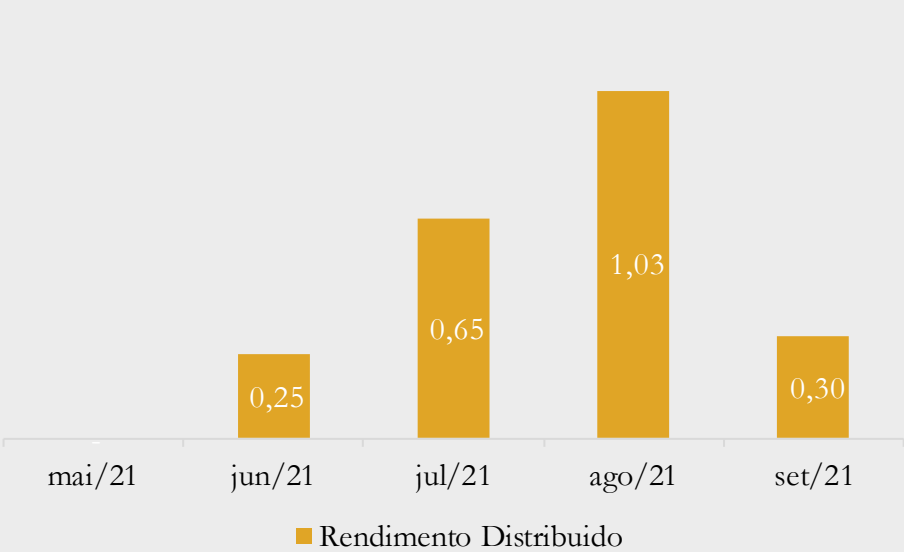
Em complemento aos Fatos Relevantes dos dias 05 de maio de 2021 e 11 de junho de 2021, nos quais foram informados que o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças referente à compra (“Compra”) dos seguintes imóveis: 1) Itambé São Paulo; 2) Supermarket Rio de Janeiro; 3) 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>

RESULTADOS

DO FUNDO

Rendimento Distribuído



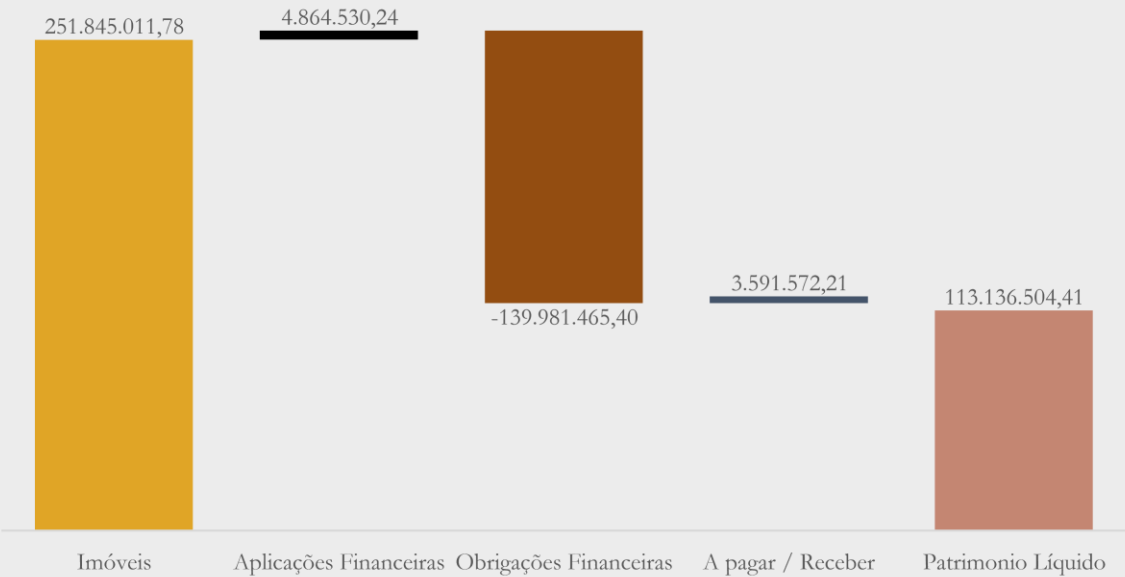
Resultado do MGLG11

	jul/21	ago/21	set/21	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	438.169,55	808.286,53	981.871,37	2.228.327,45	2.228.327,45
Receita Financeira	15.816,40	78.713,05	12.466,38	384.156,54	384.156,54
Total de Receitas	453.985,95	886.999,58	994.337,75	2.612.483,99	2.612.483,99
Despesa Fundo	- 21.310,82	- 21.761,84	-175.452,22	-269.596,65	-269.596,65
Despesa Ativos	-	-	0,00	0,00	0,00
Despesa Financeira	- 3.559,25	- 17.760,26	-2.900,66	-86.626,30	-86.626,30
Total de Despesas	-24.870,07	-39.522,10	-178.352,88	-356.222,95	-356.222,95
Resultado Fundo	429.115,88	847.477,48	815.984,87	2.256.261,04	2.256.261,04
Quantidade de Cotas	655.000	655.000	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,66	1,29	0,71	2,96	2,96
Rendimento Distribuído	0,65	1,03	0,30	1,93	1,93

CARTEIRA

DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	251.845.011,78
Aplicações Financeiras	4.864.530,24
Obrigações Financeiras	-139.981.465,40
A pagar / Receber	3.591.572,21
Patrimonio Líquido	113.136.504,41



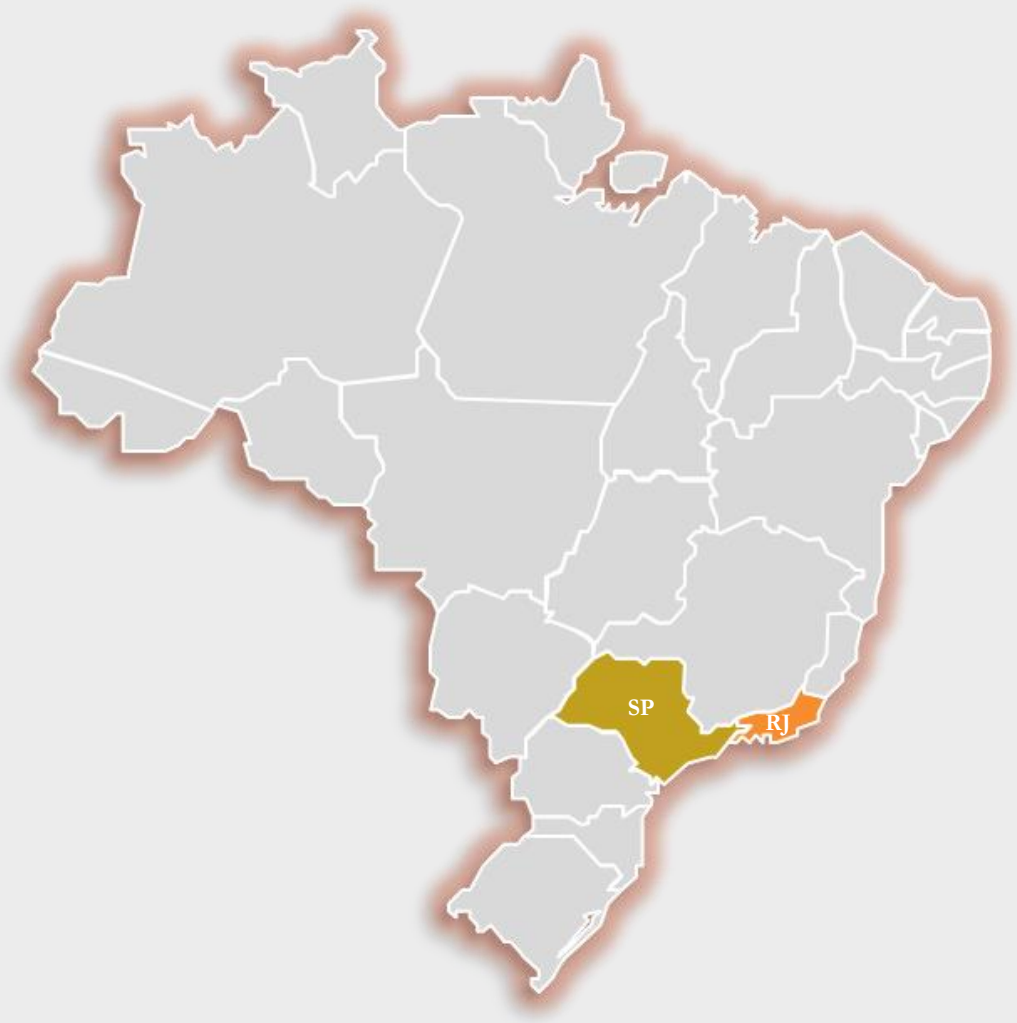
MERCADO
SECUNDÁRIO

	set/21	Acumulado/21 Desde o IPO	
Cota a Mercado	92,99		
Cota Patrimonial	97,67		
Rentabilidade da carteira	-3,09%	-2,11%	-2,11%
Variação da cota a mercado mais dividendo*	-6,75%	-6,75%	-6,75%
IFIX	-1,24%	-3,62%	-3,62%
Ibovespa	-6,57%	-3,31%	-3,31%
CDI	0,44%	2,05%	2,05%

	set/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	70%	70%
Volume negociado	564.269,60	5.568.975,98	5.568.975,98
Negociações (qtd. cotas)	6.147,00	56.194,00	56.194,00
Valor de Mercado	107.376.389,91	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709,00	1.154.709,00	1.154.709,00

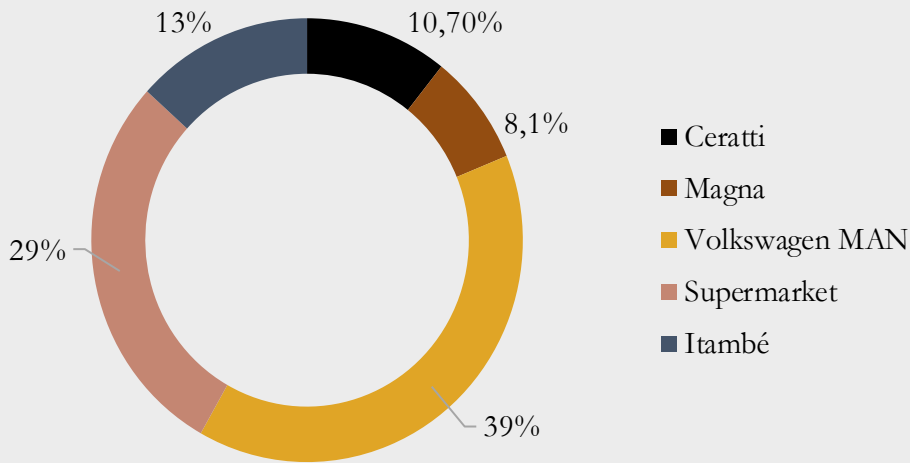
PORTFÓLIO

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	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%			73.459,00	60.585,30

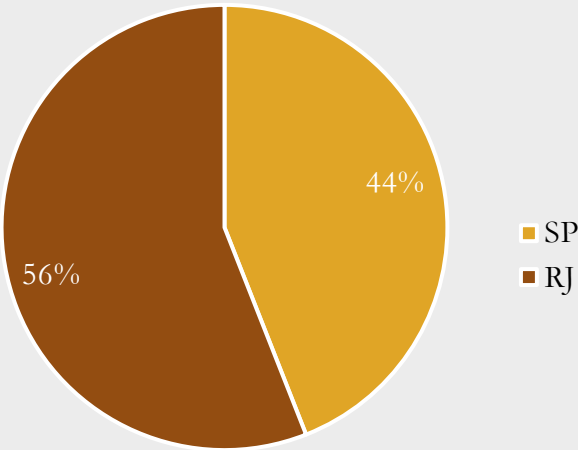


PORTFÓLIO

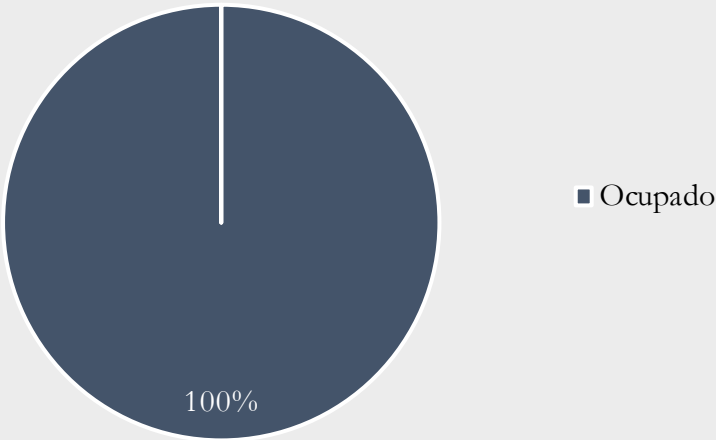
ABL por Inquilino



ABL por Estado



Ocupação

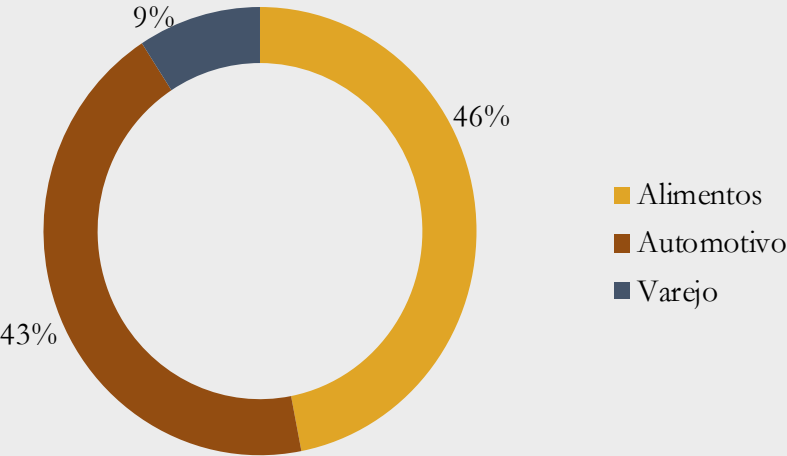


WAULT:
4,0 Anos

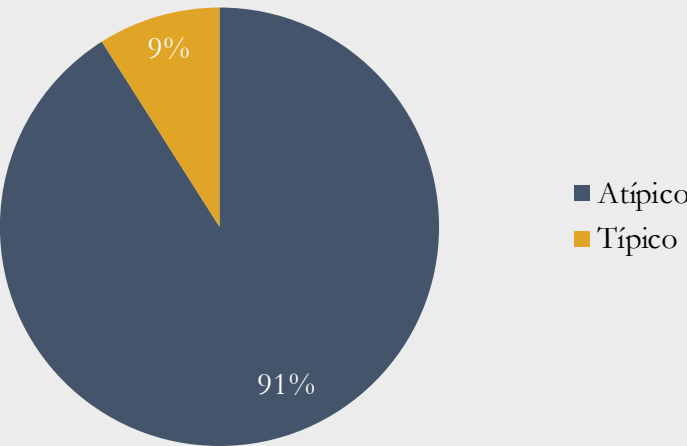
(Média ponderada do prazo de locação)

INDICADORES E INDEXADORES

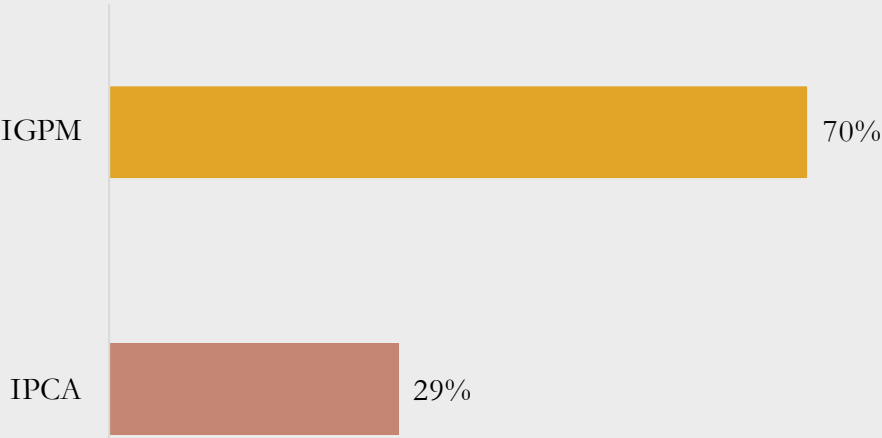
Segmentos dos Inquilinos



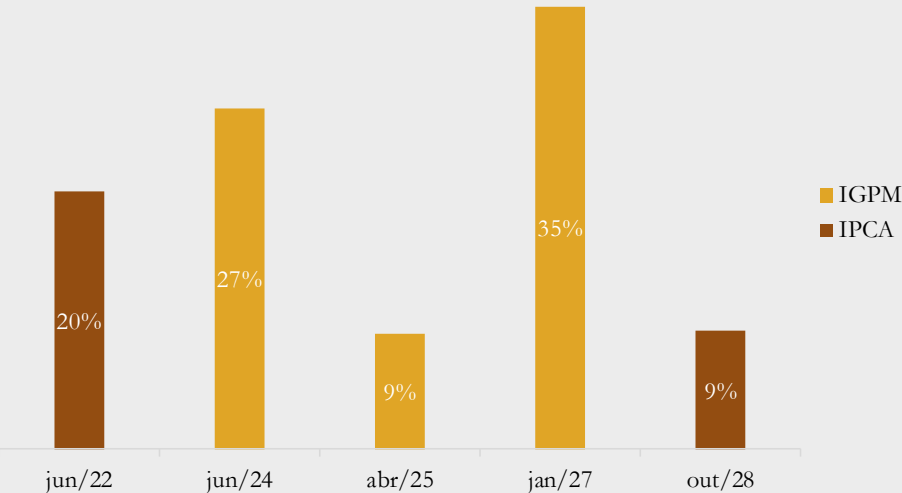
Tipicidade dos Contratos



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