



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Janeiro | 2022



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\$ 96.786.303,69

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 83,81

• Cotas Emitidas

1.154.709

• Número de Cotistas

1.388

• Dividendo no mês

R\$ 0,69/cota

NOTA DO GESTOR

A apreensão com as sinalizações mais hawkish dos Bancos Centrais para controlar a inflação afetaram significativamente os ativos de risco globais. As bolsas tiveram quedas expressivas e o dólar voltou a ganhar força, acendendo um alerta para o crescimento econômico. Aqui no Brasil, o movimento foi reverso (Bolsa para cima e dólar para baixo), principalmente pela valorização das commodities (petróleo e aço) e pelo maior fluxo de investimento estrangeiro. Os dados de geração de emprego vêm mostrando resiliência, enquanto a indústria e o varejo demonstram fraqueza acompanhados dos impactos do aumento de juros para 10,75% a.a. no início de fevereiro. O IPCA de janeiro veio em linha com a expectativa e demonstrou um certo arrefecimento, mas o Banco Central continua sinalizando novos aumentos de juros a fim de ancorar as expectativas de inflação. Ainda, o governo iniciou uma discussão visando reduzir os impostos federais sobre os combustíveis, criando pressão sobre os gastos públicos.

O resultado ajustado por cota do mês foi de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), proveniente do recebimento correspondente aos alugueis de Volkswagen MAN (100%); Supermarket e Itambé (100%); Magna e Ceratti (47%). Os pagamentos de juros e recebimentos de alugueis realizados na esfera da SPE detida pelo fundo são contabilizados gerencialmente para melhor visualização do resultado real. Nos próximos meses teremos a dissolução desta SPE, transferindo a posse direta dos ativos e o CRI para o Fundo.

Em janeiro tivemos o reajuste do contrato de locação de Ceratti pelo IGP-M, resultando em aumento de 17,89% no aluguel. O incremento é equivalente ao valor mensal de pouco mais de R\$ 0,07/cota. Contudo, houve o pagamento de impostos trimestrais associados à SPE de aproximadamente R\$ -0,08/cota e maior despesa de juros associada ao elevado número de dias úteis no mês (R\$ -0,09/cota em relação ao mês anterior).

Conforme informe mensal de dezembro de 2021, o fundo encerrou o ano com rendimentos a distribuir de R\$ 805.191,31 ou R\$ 0,70/cota. Em 7 de janeiro de 2022, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,33/cota com pagamento em 14 de janeiro de 2022. Em 31 de janeiro de 2022, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,37/cota com pagamento em 7 de fevereiro de 2022. Assim, a distribuição total no mês de janeiro de 2022 foi R\$ 0,70/cota.

Seguimos com a aquisição dos ativos Magna e Ceratti, com conclusão agora prevista para março conforme último fato relevante. Neste momento de mercado adverso, entendemos que a emissão de um novo CRI é a melhor escolha de financiamento em termos de geração de valor aos cotistas. A gestão já está em tratativas avançadas para a estruturação do novo certificado. 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 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 – 12 de Janeiro de 2022

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Fundo”), serve-se do presente para, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), informar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes dos dias 05/05/2021, 15/06/2021 e 16/09/2021, 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; 2) Supermarket; 3) Magna; e 4) Ceratti (“Imóveis”), que algumas das condições de pagamento foram repactuadas, sem alteração do valor total da operação. <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=255182&cvm=true>

Fato Relevante – 08 de dezembro de 2021

A MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA (“Gestor”) e a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Administrador”), na qualidade de, respectivamente, gestor e administrador do MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto nos termos da instrução CVM nº 472/08, vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que não haverá distribuição de dividendos no mês de dezembro (competência referente ao mês de novembro de 2021), dessa forma o Gestor recomendou ao Administrador do Fundo a amortização parcial de cotas no montante de R\$ 727.466,67 (setecentos e vinte e sete mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), equivalente a R\$ 0,63 (sessenta e três centavos) por cota. <http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=244024&cvm=true>

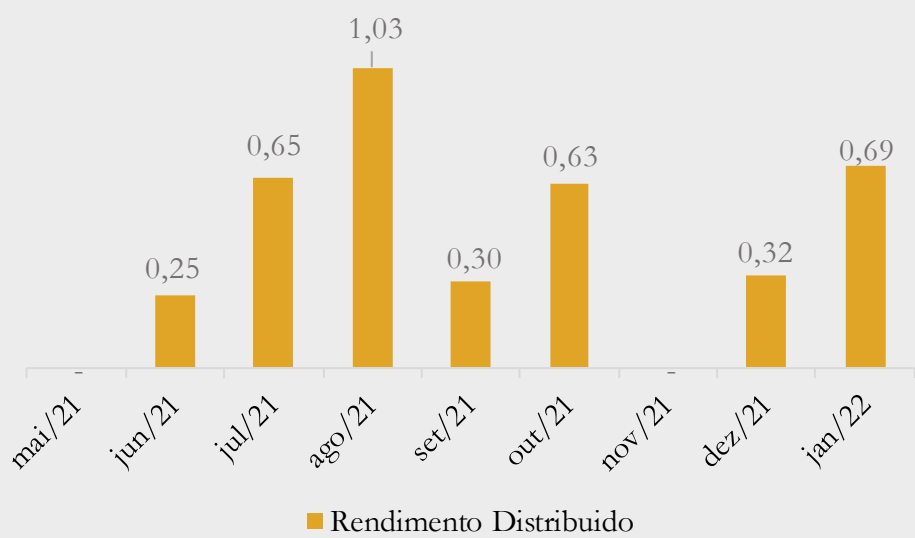
Fato Relevante – 16 de setembro de 2021

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>

RESULTADOS

DO FUNDO

Rendimento Distribuído



Resultado do MGLG11

	nov-21	dez-21	jan-22	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	261.485	288.365	329.585	4.796.680	4.796.680
Receita Financeira	5.891	6.883	6.102	137.799	137.799
Distribuição de Resultado SPE	0	0	1.075.355	1.075.355	1.075.355
Total de Receitas	267.376	295.248	1.411.042	6.009.834	6.009.834
Despesa Fundo	-163.104	-22.541	-21.057	-447.262	-447.262
Despesa Ativos	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-1.328	-1.550	-1.375	-31.167	-31.167
Total de Despesas	-164.432	-24.091	-22.432	-478.429	-478.429
Resultado Fundo	102.944	271.157	1.388.610	5.531.405	5.531.405
Resultado Imóveis SPE	1.011.191	993.875	997.944	3.432.314	3.432.314
Despesas Referentes a SPE	-470.633	-529.826	-729.659	-2.696.205	-2.696.205
Distribuição de Resultado SPE	0	0	-1.075.355	-1.075.355	-1.075.355
Resultado Ajustado	643.501	735.206	581.540	6.267.515	6.267.515
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,09	0,23	1,20	5,31	5,31
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,56	0,64	0,50	5,03	5,03
Rendimento Distribuído	0,63	0,32	0,69	3,87	3,87

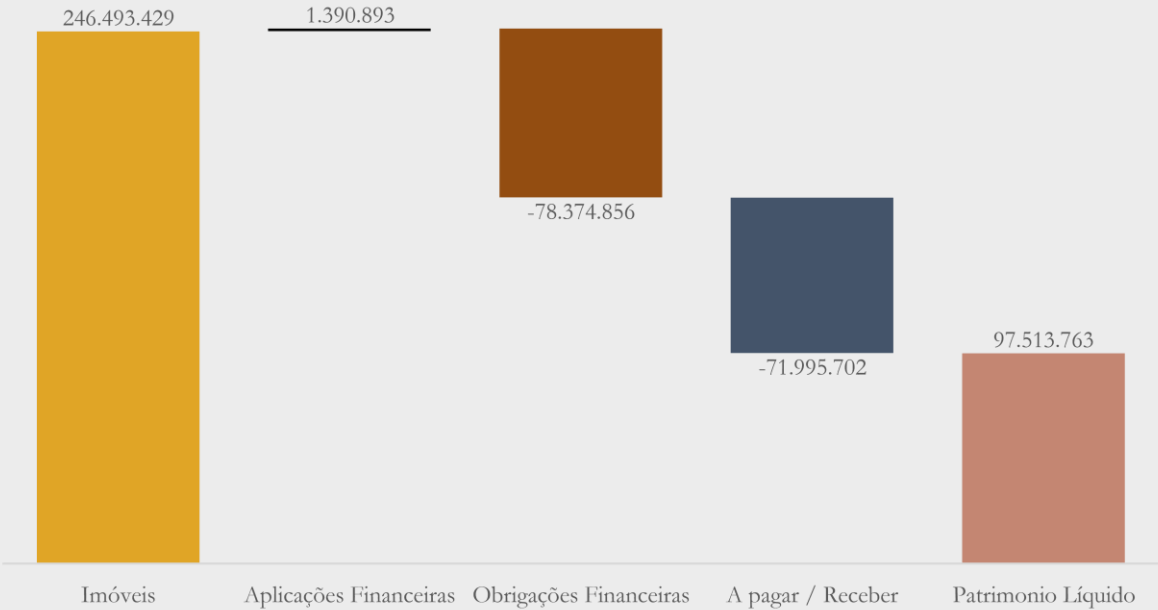
CARTEIRA

DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	246.493.429
Aplicações Financeiras	1.390.893
Obrigações Financeiras	-78.374.856
A pagar / Receber	-71.995.702
Patrimonio Líquido	97.513.763

Passivo

Código IF	Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa
21I0221466	CRI	08/09/2021	R\$ 90.000.000	Virgo	IPCA+	6,50%



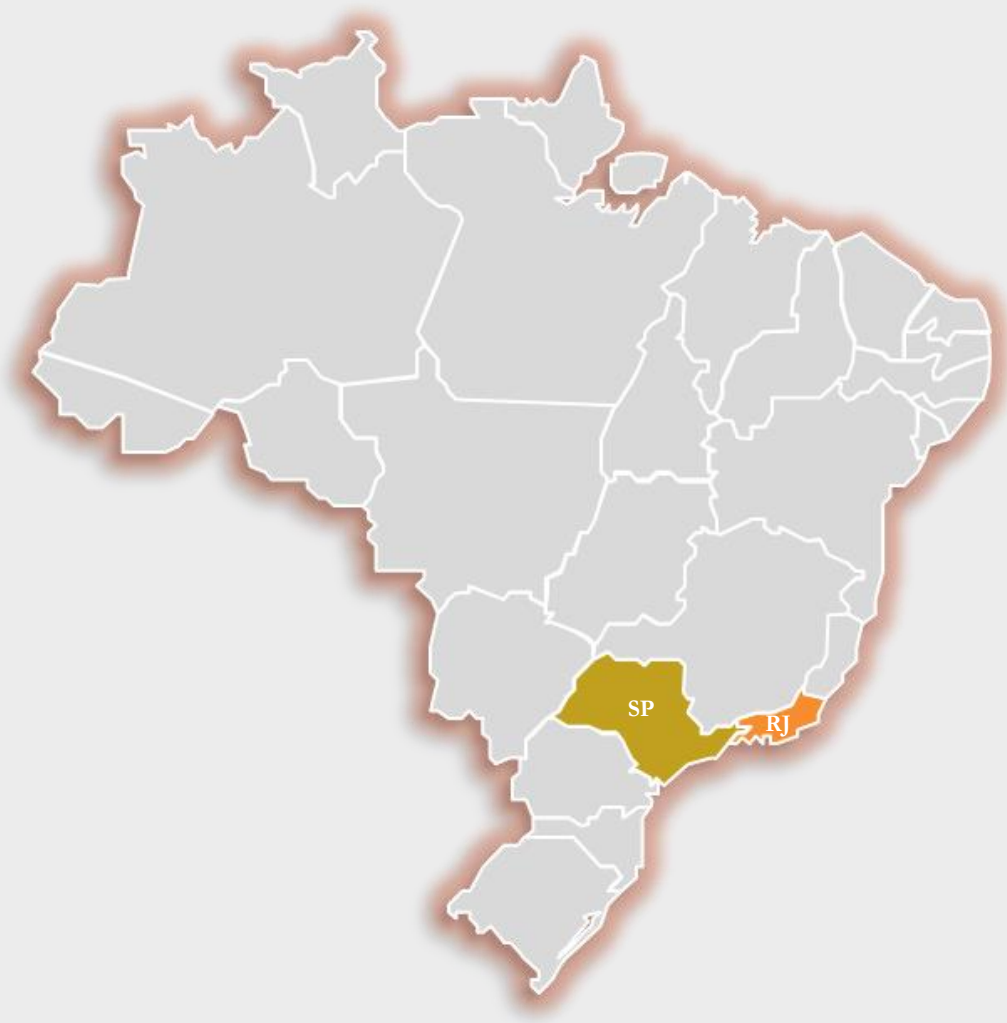
MERCADO
SECUNDÁRIO

	jan/22	Acumulado/22	Desde o IPO
Cota a Mercado	50,48		
Cota Patrimonial	96,88		
Rentabilidade da carteira	-1,34%	-2,91%	-2,91%
Variação da cota a mercado mais dividendo	-7,82%	-7,82%	-49,31%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-0,99%
Ibovespa	6,98%	6,98%	6,98%
CDI	0,73%	0,73%	0,73%

	jan/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	95%
Volume negociado	5.261.506	5.261.506	15.417.728
Negociações (qtd. cotas)	104.146	104.146	231.380
Valor de Mercado	58.289.710	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709

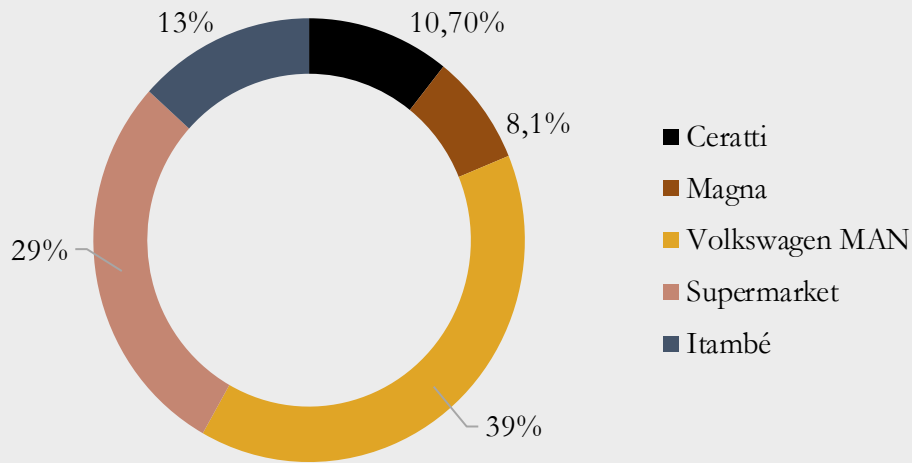
PORTFÓLIO

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	60.585

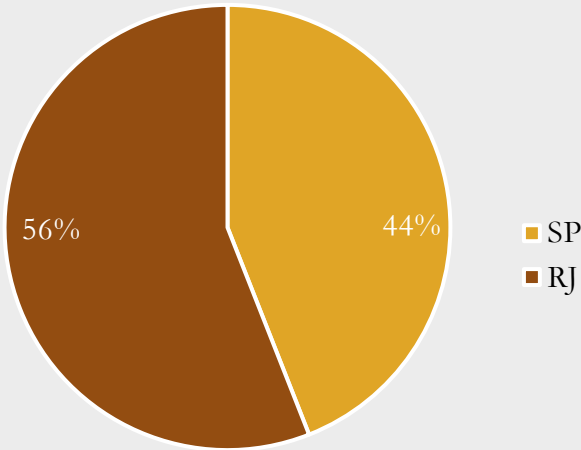


PORTFÓLIO

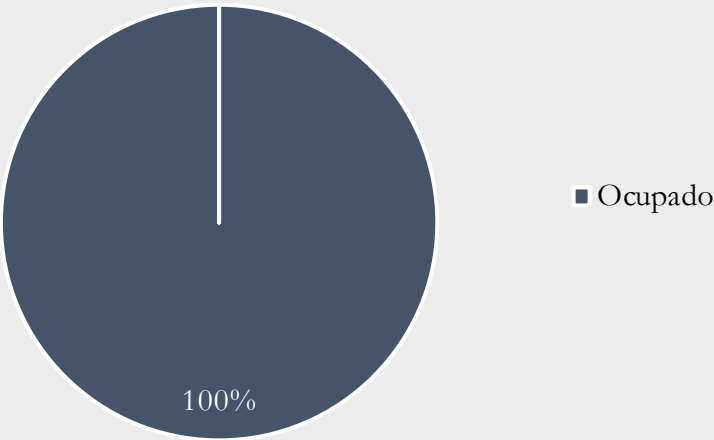
ABL por Inquilino



ABL por Estado

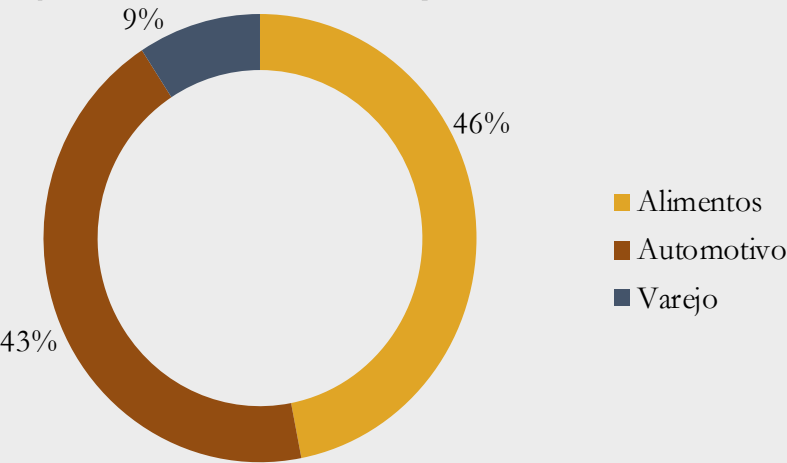


Ocupação

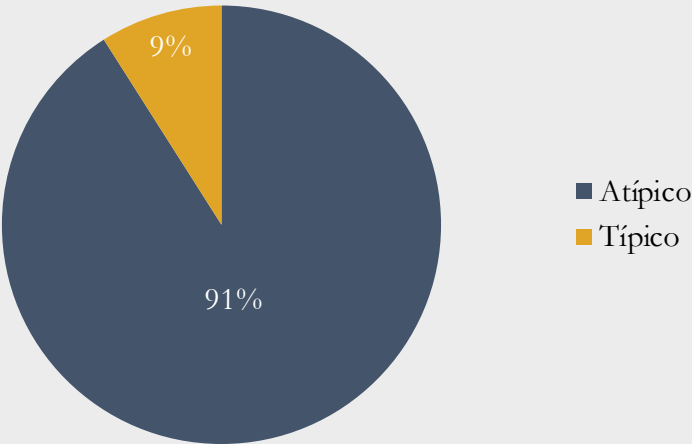


INDICADORES E INDEXADORES

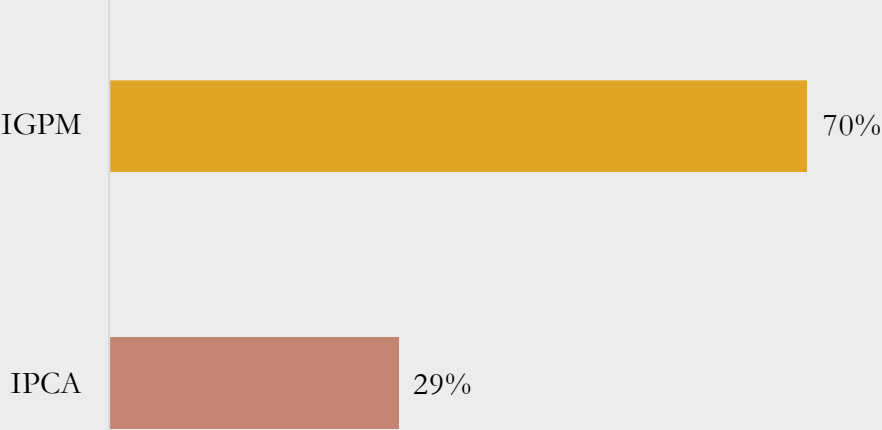
Segmentos dos Inquilinos



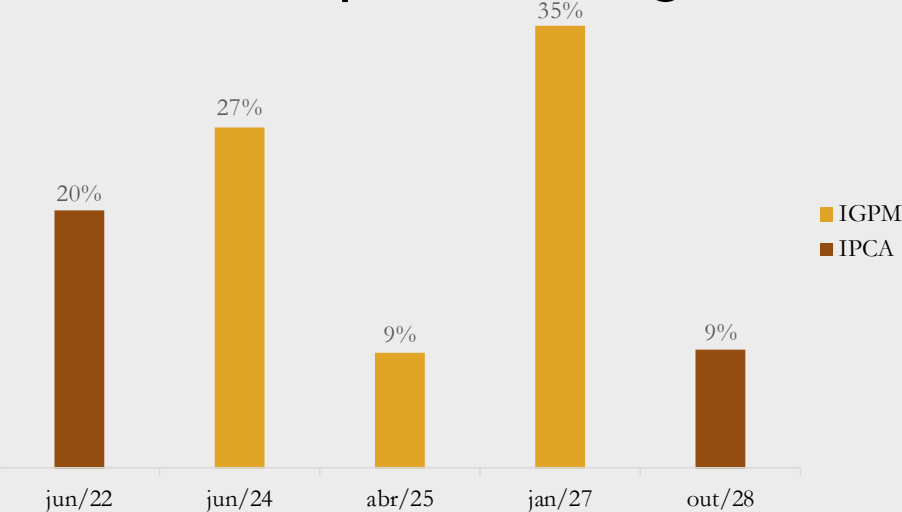
Tipicidade dos Contratos



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	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

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