



MGLG11

MOGNO LOGÍSTICA

Relatório mensal
Novembro | 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\$ 113.393.396,88

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 98,20

• Cotas Emitidas

1.154.709

• Número de Cotistas

1.101

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

A preocupação com a variante Ômicron e a comunicação mais hawkish do Fed contribuíram para um mês de dólar forte e queda das bolsas globais, acompanhados de continuação da recuperação econômica e das pressões inflacionárias. Por aqui, os dados de emprego vieram fortes, mas indústria e varejo seguem em queda enquanto serviços dão sinais de desaceleração. O Banco Central elevou a Selic em 150 bps e antecipou novo aumento de mesma magnitude para conter a inflação, com o IPCA ainda elevado mas vindo bem abaixo do esperado em novembro. Na parte longa da curva, as taxas de juros caíram expressivamente após seguidos meses de aumento.

O IFIX caiu 3,63% em novembro contra queda de 1,53% do Ibovespa. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, com fundos de tijolo apresentando performance inferior aos de papeis. Do lado imobiliário, reforçamos a manutenção de bons fundamentos e indicadores operacionais dos ativos, assim como as oportunidades de aquisição abaixo de preço de reposição. Do lado financeiro, vemos um movimento de queda expressiva nas taxas de juros longas iniciado em novembro. Em nossa visão, tijolo e finanças continuam a indicar boas perspectivas de valorização para a classe.

O resultado ajustado por cota do mês foi de R\$ 0,56 (cinquenta e seis centavos), proveniente do recebimento correspondente aos alugueis de Volkswagen MAN (100%); Supermarket e Itambé (100%); Magna e Ceratti (47%). Também houve pagamento de uma última parcela de advogados da oferta, o qual impactou o resultado do mês. 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.

Neste mês, por falta de tempo para atingir uma unanimidade entre gestor e administrador em relação ao tratamento do resultado auferido na esfera da SPE, optamos por seguir com uma distribuição a título de amortização, de forma que os cotistas não ficassem sem recebimento caixa no mês.

A finalização da aquisição dos ativos Magna e Ceratti está prevista para acontecer em janeiro de 2022. 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 negociações 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 – 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>

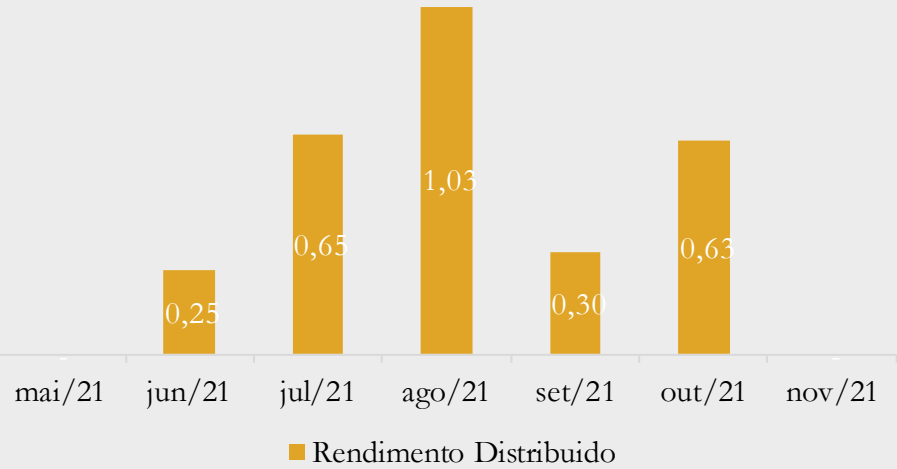
Fato Relevante – 27 de agosto de 2021

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>

RESULTADOS DO FUNDO

Rendimento Distribuído



Resultado do MGLG11

	set/21	out/21	nov/21	Ultimos 6 Meses	Desde o IPO
Resultado Imóveis	981.871,37	981.871,36	261.484,53	4.178.730,36	4.178.730,36
Receita Financeira	12.466,38	11.927,03	5.890,97	401.974,54	401.974,54
Total de Receitas	994.337,75	993.798,39	267.375,50	4.580.704,90	4.580.704,90
Despesa Fundo	- 175.452,22	-22.035,08	-163.103,86	-454.735,59	-454.735,59
Despesa Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa Financeira	- 2.900,66	-2.693,75	-1.328,02	-90.648,07	-90.648,07
Total de Despesas	-178.352,88	-24.728,83	-164.431,88	-545.383,66	-545.383,66
Resultado Fundo	815.984,87	969.069,56	102.943,62	4.035.321,24	4.035.321,24
Resultado Imóveis SPE	153.957,62	275.347,11	1.011.190,61	1.440.495,34	1.440.495,34
Despesas Referentes a SPE	-483.043,36	-483.043,36	-470.633,05	-1.436.719,77	-1.436.719,77
Resultado Ajustado	486.899,13	761.373,31	643.501,18	4.039.096,81	4.039.096,81
Quantidade de Cotas	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709	1.154.709
Resultado Fundo/Cota	0,71	0,84	0,09	3,88	3,88
Resultado Ajustado Fundo/Cota	0,42	0,66	0,56	3,89	3,89
Rendimento Distribuído	0,30	0,63	0,00	2,86	2,86

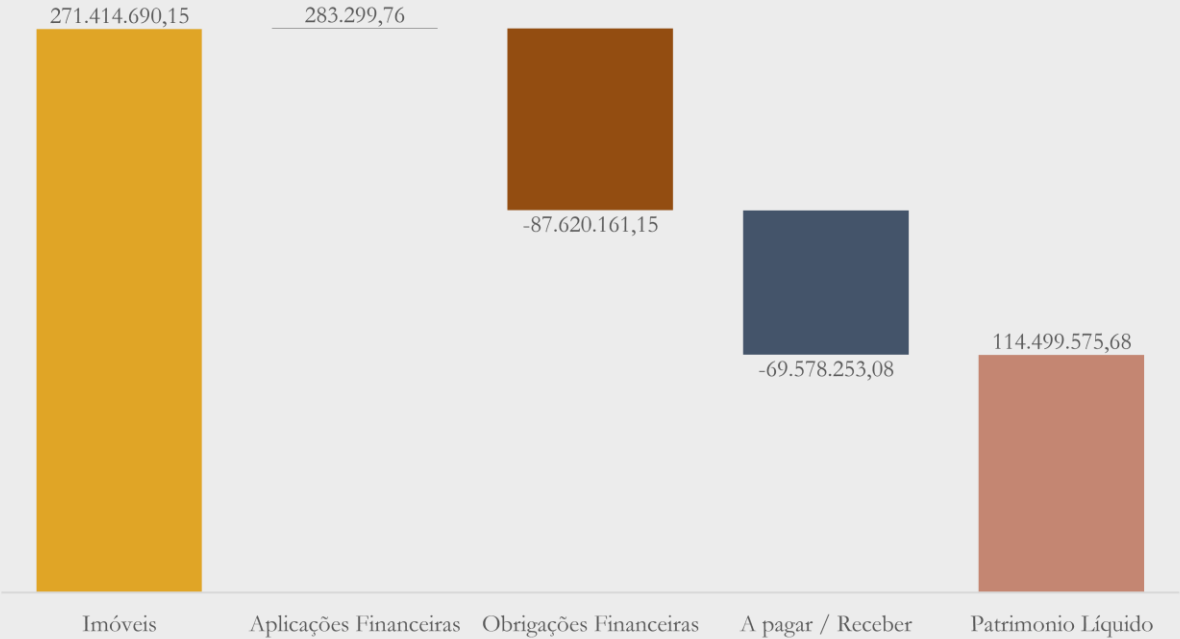
CARTEIRA

DO FUNDO

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	271.414.690,15
Aplicações Financeiras	283.299,76
Obrigações Financeiras	-87.620.161,15
A pagar / Receber	-69.578.253,08
Patrimonio Líquido	114.499.575,68

Passivo

Código IF	Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa
21I0221466	CRI	08/09/2021	R\$ 90.000.000,00	Virgo	IPCA+	6,50%



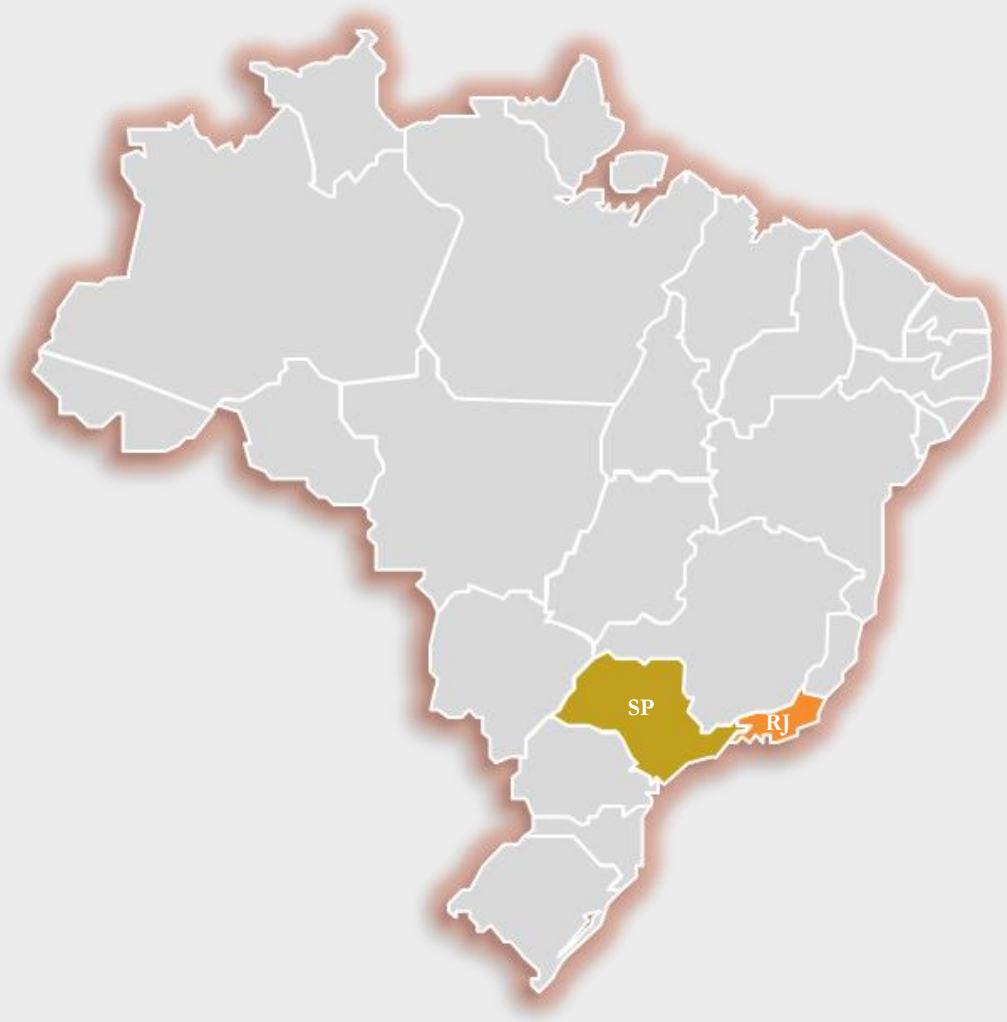
MERCADO
SECUNDÁRIO

	nov/21	Acumulado/21	Desde o IPO
Cota a Mercado	63,00		
Cota Patrimonial	98,20		
Rentabilidade da carteira	-1,76%	-1,59%	-1,59%
Variação da cota a mercado mais dividendo	-14,52%	-38,03%	-38,03%
IFIX	-3,64%	-8,49%	-8,49%
Ibovespa	-1,53%	-11,21%	-11,21%
CDI	0,59%	3,14%	3,14%

	nov/21	2021	12 meses
Presença em pregões	95%	94%	94%
Volume negociado	1.600.884,38	8.367.696,61	8.367.696,61
Negociações (qtd. cotas)	24.754,00	95.904,00	95.904,00
Valor de Mercado	72.746.667,00	-	-
Quantidade de cotas	1.154.709,00	1.154.709,00	1.154.709,00

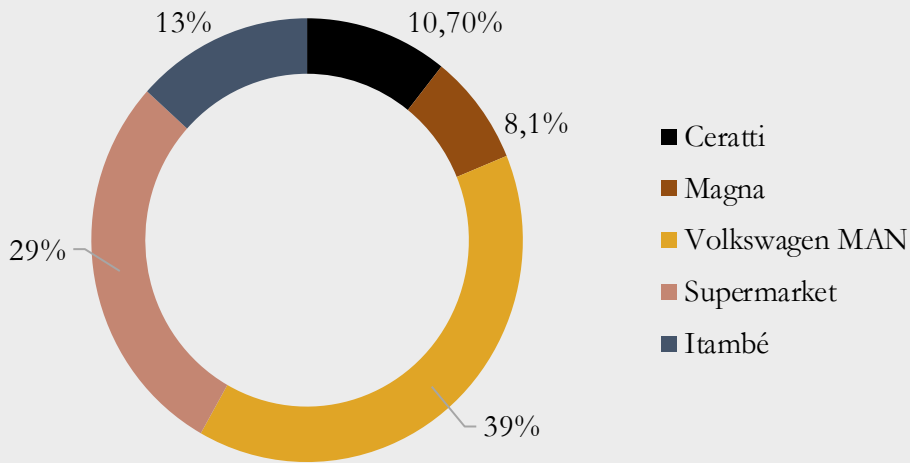
PORTFÓLIO

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

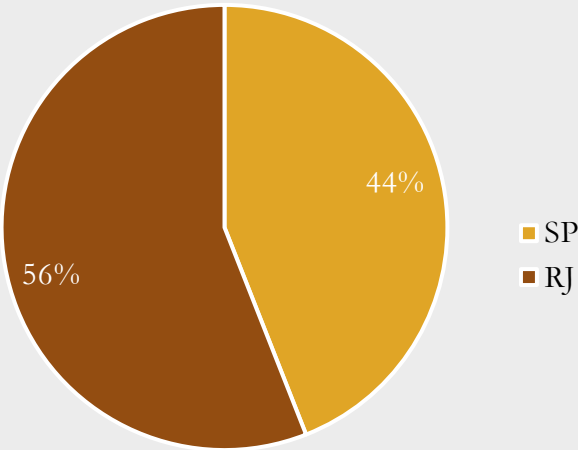


PORTFÓLIO

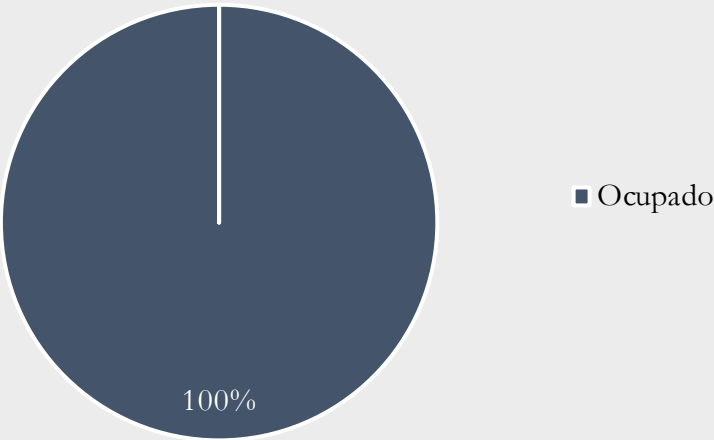
ABL por Inquilino



ABL por Estado

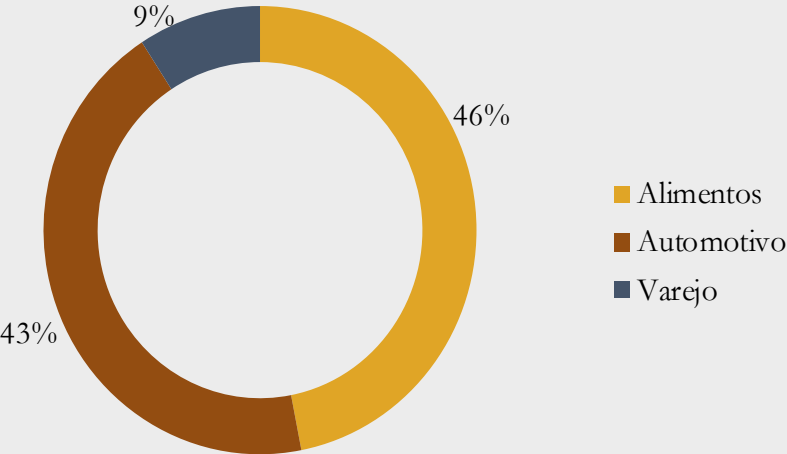


Ocupação

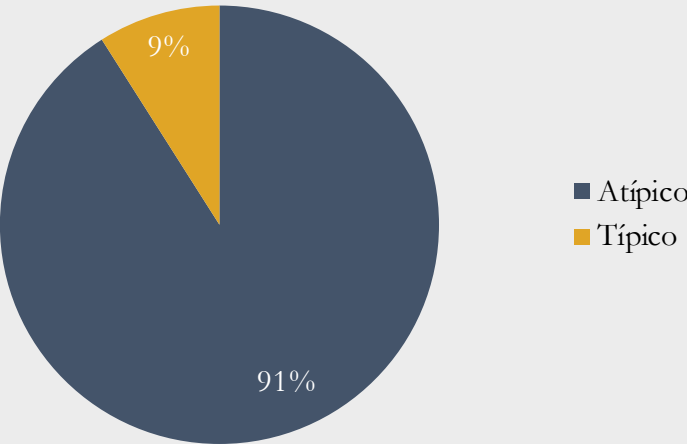


INDICADORES E INDEXADORES

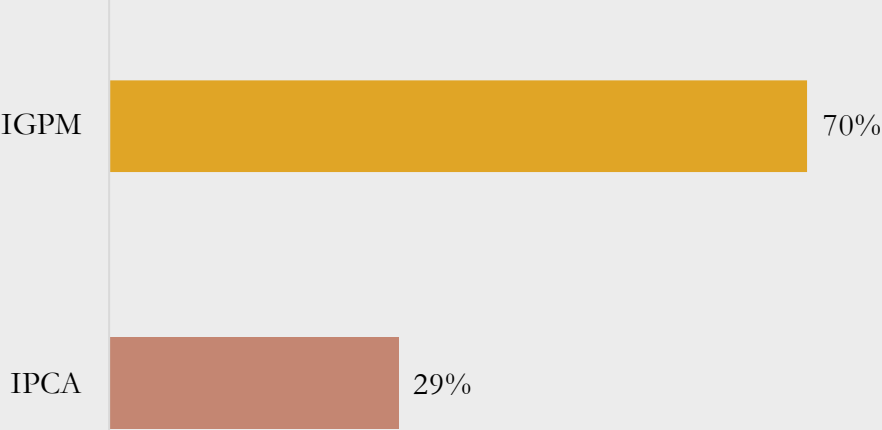
Segmentos dos Inquilinos



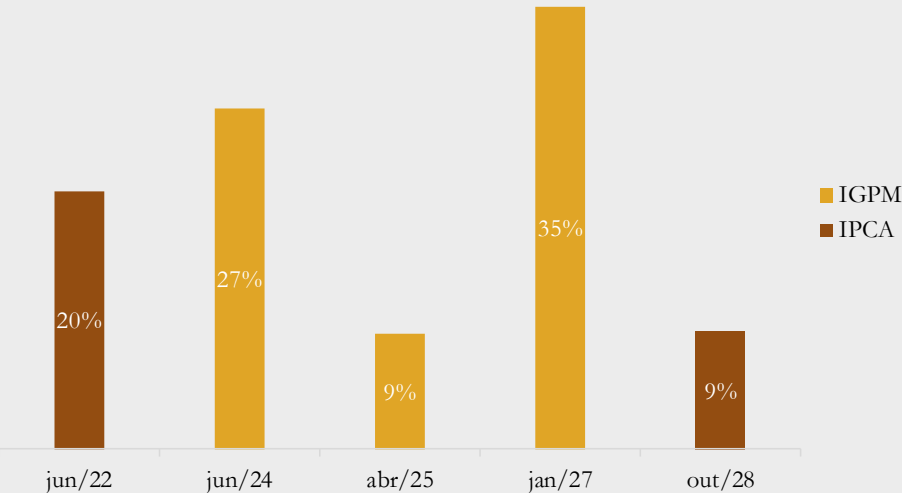
Tipicidade dos Contratos



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