

MGLG11

Informações do Fundo:

CNPJ: 40.041.711/0001-29

Tipo: Logística

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa, Segmento Logística

Data de início: 27/11/2020

Início de negociação em bolsa: 20/08/2021

Taxa de administração: 0,20%

Taxa de performance: N/A

PL Mercado: R\$83,778 milhões

Número de cotas: 1.888.174

Número de Cotistas: 3.593

Cota Patrimonial: R\$39,09

Administrador: BRL Trust

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Site: www.brtrust.com.br

Suno Asset: suno.com.br/asset

Instagram: [@sunoasset](https://www.instagram.com/sunoasset)

SUNO (ASSET)

Carta do
Gestor

Balanco
Patrimonial

Estrutura do
Fundo

Performance

Contratos de
Locação

DRE Gerencial

Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

Fatos
Relevantes

Carta do Gestor - Setembro 2022

Seja muito bem-vindo ao relatório de setembro/2022!

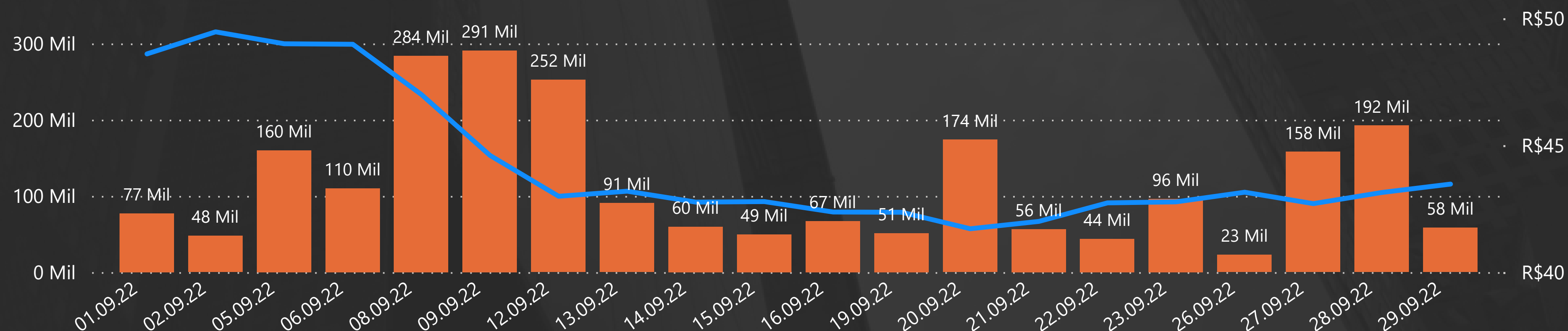
1.Desempenho do MGLG11 mês de setembro/2022

No mês de setembro/2022, o fundo imobiliário Mogno Suno Logística (MGLG11) teve desempenho de -7,29%, enquanto o IFIX mostrou performance de 0,49%, o CDI de 1,07%, IPCA de -0,29%, IMA-B 5+ de 2,39% e IPCA + Yield IMA-B 5+ de 0,18%, entregando desempenho inferior em -7,78%, quando comparado com o IFIX, principal índice dos fundos imobiliários do mercado. Desse modo, na visão do time de mercado imobiliário da Suno Asset, este fundo imobiliário obteve performance negativa por, basicamente, dois fatores principais; (i) baixa liquidez do FII, uma vez que o aumento do book de ofertas de vendas, frente o volume financeiro médio diário de, aproximadamente, R\$ 100 mil a R\$ 130 mil, proporciona, mais facilmente, quedas nos preços de mercado da cota e (ii) pendências relacionadas ao uso do Caixa e perspectivas futuras dos rendimentos mensais.

2.Rendimentos/Cota do MGLG11 mês de setembro/2022

A gestão distribuiu o valor de R\$0,35/cota, acima do valor de R\$ 0,16/cota do mês de agosto/2022, proporcionando alta significativa de 118,75%. Isto aconteceu por conta da menor provisão mensal para pagamento trimestral dos impostos (i) contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) e (ii) imposto de renda sobre a pessoa jurídica (IRPJ) no âmbito das SPEs S1 Logística Empreendimentos Imobiliários e S3 Logística Empreendimentos Imobiliários (não isentas de impostos, ao contrário do FII MGLG, seu único sócio), referente ao terceiro trimestre de 2022. Assim sendo, após o encerramento de cada trimestre, estes impostos devidos são apurados e pagos até o final do mês subsequente, o que afeta o resultado a ser repassado ao FII e, como consequência, pode diminuir os rendimentos mensais para os investidores. Certamente, a gestão atua para reduzir este impacto nestas períodos, podendo, até mesmo, haver no mercado as

● Volume Financeiro ● Preço de Fechamento



MGLG11

Informações do Fundo:

CNPJ: 40.041.711/0001-29
Tipo: Logística
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa, Segmento Logística
Data de início: 27/11/2020
Início de negociação em bolsa: 20/08/2021
Taxa de administração: 0,20%
Taxa de performance: N/A
PL Mercado: R\$83,778 milhões
Número de cotas: 1.888.174
Número de Cotistas: 3.593
Cota Patrimonial: R\$39,09
Administrador: BRL Trust
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Site: www.britrust.com.br

Suno Asset: suno.com.br/asset
Instagram: [@sunoasset](https://www.instagram.com/sunoasset)

Carta do
Gestor

Balanço
Patrimonial

Estrutura do
Fundo

Performance

Contratos de
Locação

DRE Gerencial

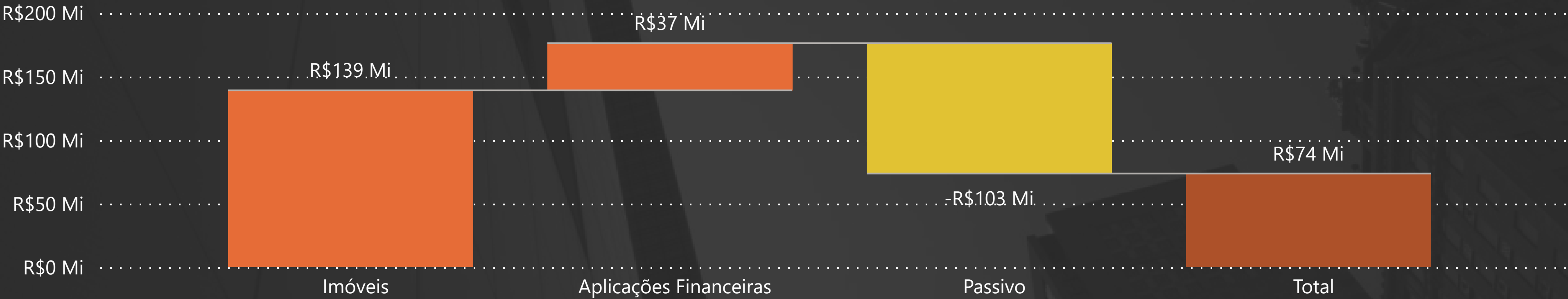
Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

Fatos
Relevantes

Financeiro por Origem



Balanço Patrimonial

Origem	Financeiro
Aplicações Financeiras	R\$37.152.349
Imóveis	R\$139.243.941
Passivo	-R\$102.682.765
Total	R\$73.713.525

(1) Passivo ainda não atualizado pelo distrato na devolução do ativo Supermarket (2) Parte dos ativos está registrada na contabilidade da SPE

Passivo

Código IF	Data Emissão	Emissor	Indexador	Operação	Taxa	Volume
22E0120569	13/05/2022	Virgo	IPCA+	CRI	9,50%	R\$9.800.000
22E0120555	13/05/2022	Virgo	IPCA+	CRI	8,50%	R\$44.200.000
21I0221466	08/09/2021	Virgo	IPCA+	CRI	6,50%	R\$90.000.000

Ativos

Ativo	Cidade	Estado	Inquilino	ABL Própria	Aluguel por m²	ABL	% do Portfólio
1	São Paulo	SP	Itambé	8.052,00	R\$ 34,84	8.052	18,79%
2	Resende	RJ	Volkswagen MAN	23.867,00	R\$ 27,30	23.867	55,70%
3	Vinhedo	SP	Magna	4.697,55	R\$ 18,50	10.439	10,96%
4	Vinhedo	SP	Ceratti	6.232,95	R\$ 37,46	13.851	14,55%
Total						56.209	100,00%

MGLG11

Informações do Fundo:

CNPJ: 40.041.711/0001-29

Tipo: Logística

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa, Segmento Logística

Data de início: 27/11/2020

Início de negociação em bolsa: 20/08/2021

Taxa de administração: 0,20%

Taxa de performance: N/A

PL Mercado: R\$83,778 milhões

Número de cotas: 1.888.174

Número de Cotistas: 3.593

Cota Patrimonial: R\$39,09

Administrador: BRL Trust

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Site: www.britrust.com.br

Suno Asset: suno.com.br/asset

Instagram: [@sunoasset](https://www.instagram.com/sunoasset)

Carta do
Gestor

Balanço
Patrimonial

Estrutura do
Fundo

Performance

Contratos de
Locação

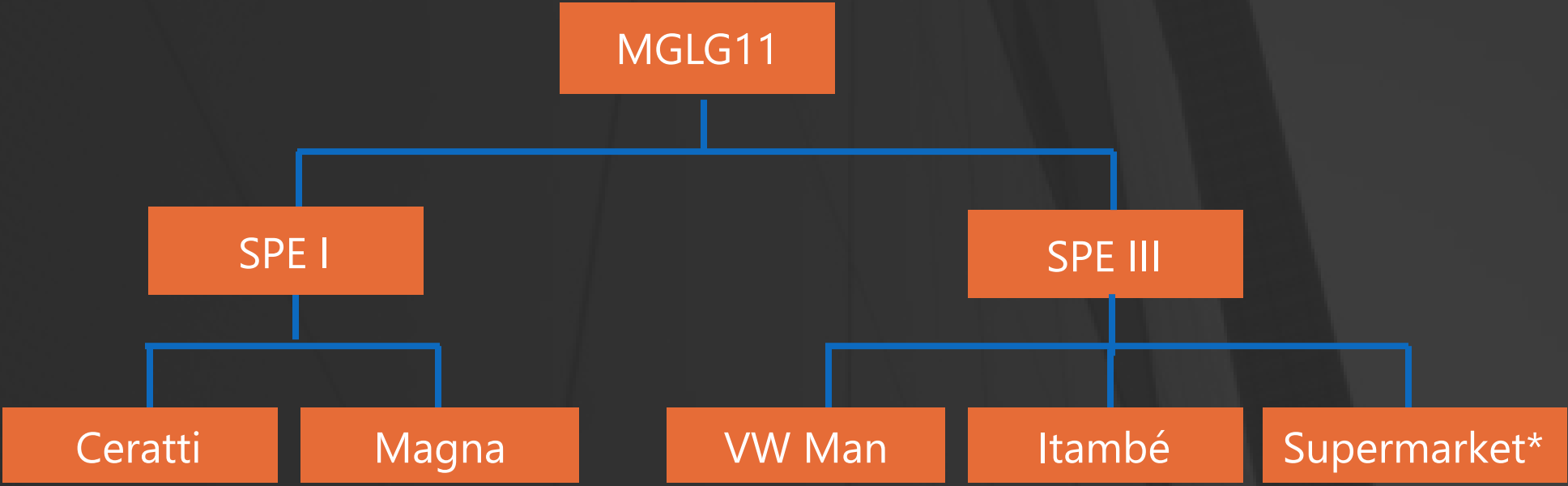
DRE Gerencial

Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

Fatos
Relevantes



O FII é o único sócio das SPEs que detém os ativos que registrados na contabilidade de cada uma delas. Esta estrutura é necessária, uma vez que os ativos imobiliários foram adquiridos com instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários (CRIs), ou seja, via dívida indireta.

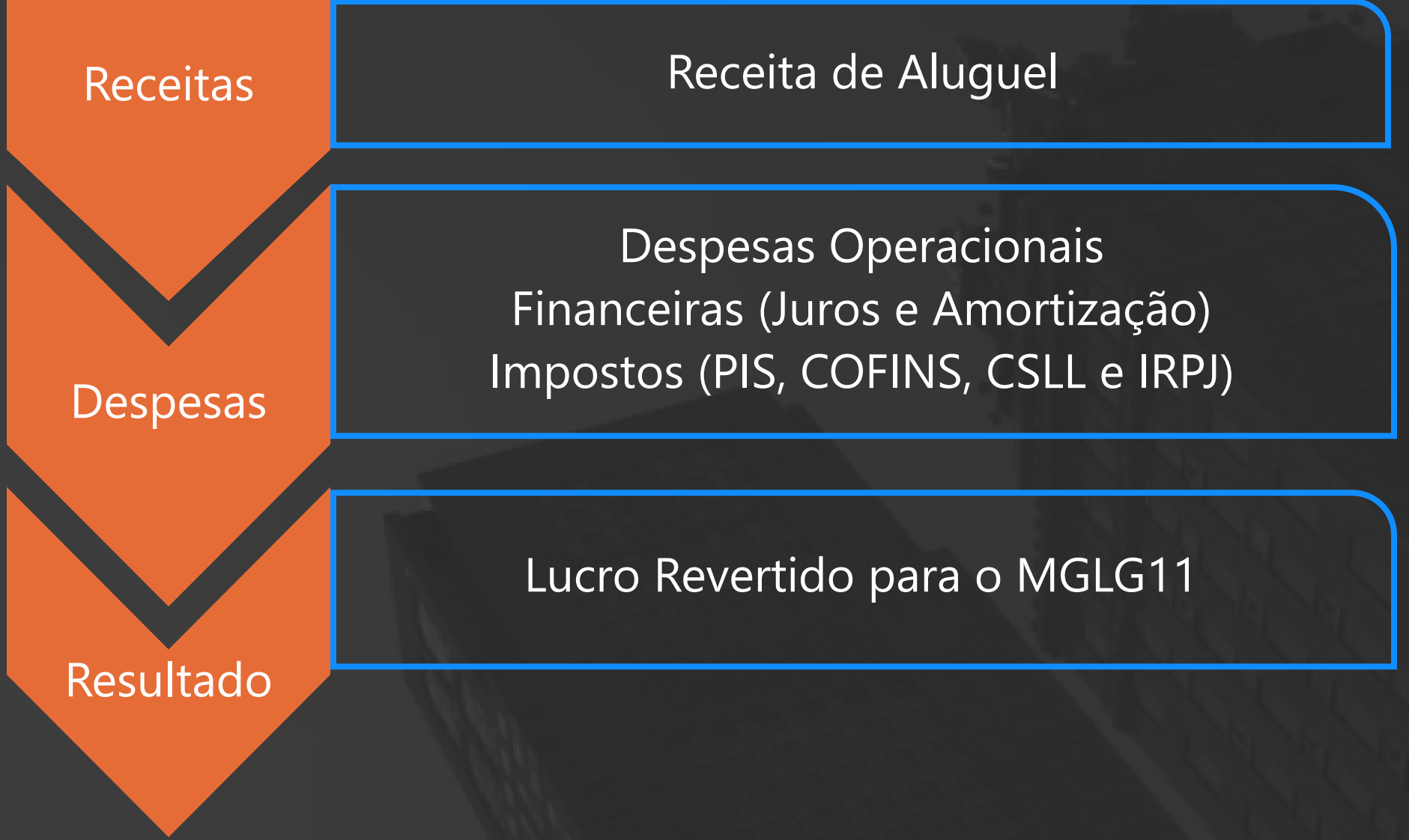
Por lei, o FII não pode proporcionar garantia de dívidas, enquanto as SPEs podem. Desse modo, estes entes são criados como forma de proteção das garantias dos CRIs, e os imóveis ficam registrados na contabilidade das SPEs.

*Imóvel ainda em negociação. não sendo realizado o distrato previsto no 8º



Representação das dívidas e respectivos custos. A dívida mais recente foi utilizada para saldar a aquisição dos ativos Ceratti e Magna, sendo que, neste CRI, existem duas séries: (i) sênior e (ii) subordinada, com custos de 8,5% e 9,5%, respectivamente, e média de IPCA + 8,68% a.a..

Considerando ambos os CRI, o endividamento médio do FII encontra-se próximo de 7,4%, frente a um cap. rate médio de, aproximadamente, 10,2% do portfólio, ambos em termos reais.



Observa-se a dinâmica do resultado das sociedades de propósito específico (SPEs). Nota-se que a SPE não possui os mesmos incentivos fiscais de que os fundos imobiliários. Estas operam no regime de lucro presumido, perceptível com a presença dos impostos PIS, COFINS, CSLL e IRPJ, sendo que os dois primeiros são descontados da receita imobiliária das locações. Em seguida, todas as despesas operacionais destas organizações são descontadas, precedendo as despesas financeiras. Estas últimas são derivadas dos CRIs, compostas por juros e amortização de principal da dívida (com exceção na SPE III que existe carência de principal do CRI I). Por fim, pagando-se os impostos CSLL e IRPJ, tem-se o resultado do exercício da SPE. Caso este último for positivo, configurando-se como lucro líquido, esta SPE deve prosseguir com o repasse deste lucro para o Mogno Suno Logística FII, fazendo parte, então, da contabilidade do fundo e dos rendimentos a serem distribuídos para os cotistas no mês seguinte. As SPEs que o FII possui não possuem isenção de imposto de renda ou referente à contribuição social, sendo ambos recolhidos após o encerramento de cada trimestre e pagos no mês seguinte. Sendo assim, a distribuição de rendimentos do MGLG11 é impactada negativamente em alguns meses, uma vez que as SPEs pagam estes impostos e é repassado valor inferior para o FII, o que afeta a distribuição dos rendimentos mensais.

MGLG11

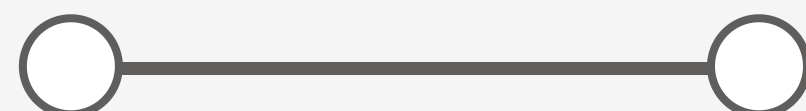
Atualizado em 30 de setembro de 2022

Período de Referência

18/08/2021



30/09/2022



Carta do Gestor

Balanco Patrimonial

Estrutura do Fundo

Performance

Contratos de Locação

DRE Gerencial

Perfil da Dívida

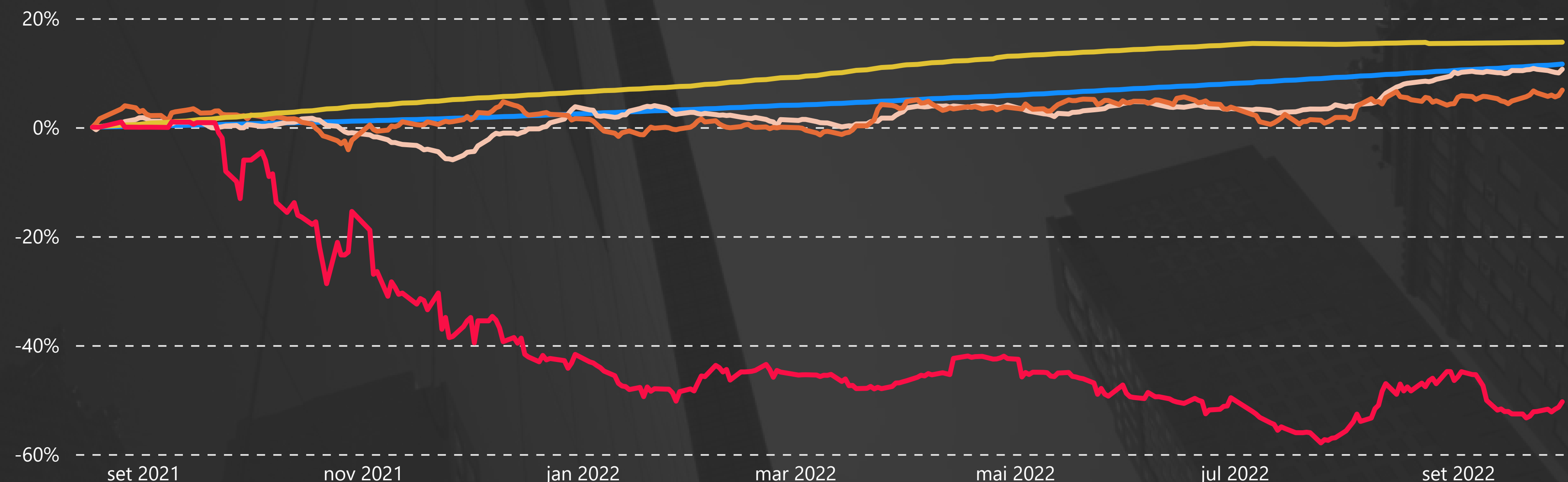
Imóveis

Rating

Fatos Relevantes

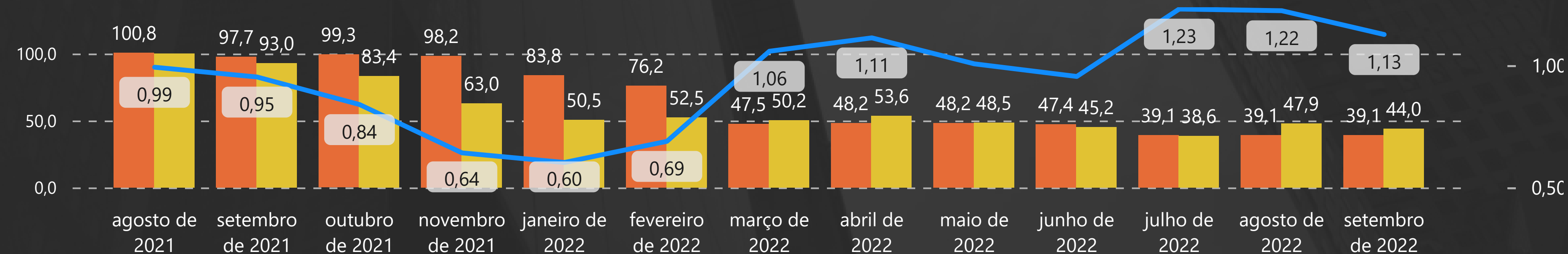
Retorno

Categoria ● CDI ● IFIX ● IMA-B 5+ ● IPCA + Yield IMA-B 5+ ● MGLG11



Cota Patrimonial, de Fechamento, P/VP

Categoria ● Cota Patrimonial ● Preço de Fechamento ● P/VP



(1) Por opção do administrador, o valor patrimonial do MGLG11 não considera aos ativos Ceratti e Magna que se encontram no balanço patrimonial da SPE S1 Logística Empreendimentos Imobiliários LTDA, modificando a relação P/VP a partir de julho/2022

MGLG11

Atualizado em 30 de setembro de 2022

SUNO (ASSET)

Carta do Gestor

Balanço Patrimonial

Estrutura do Fundo

Performance

Contratos de Locação

DRE Gerencial

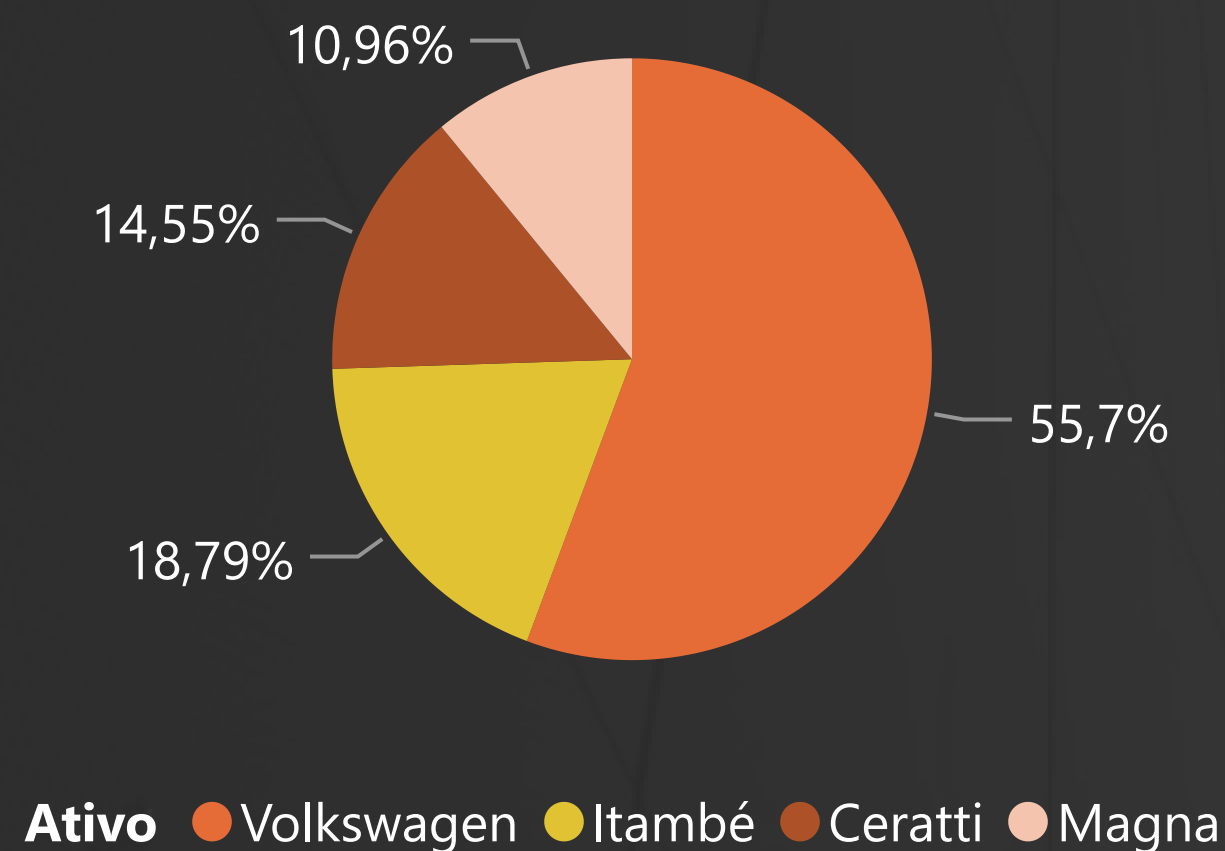
Perfil da Dívida

Imóveis

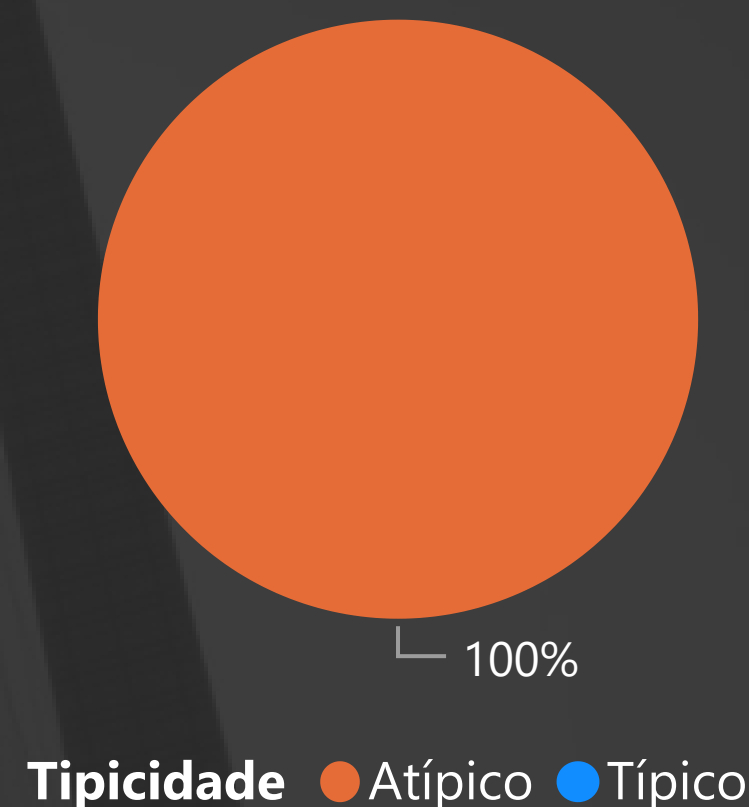
Rating

Fatos Relevantes

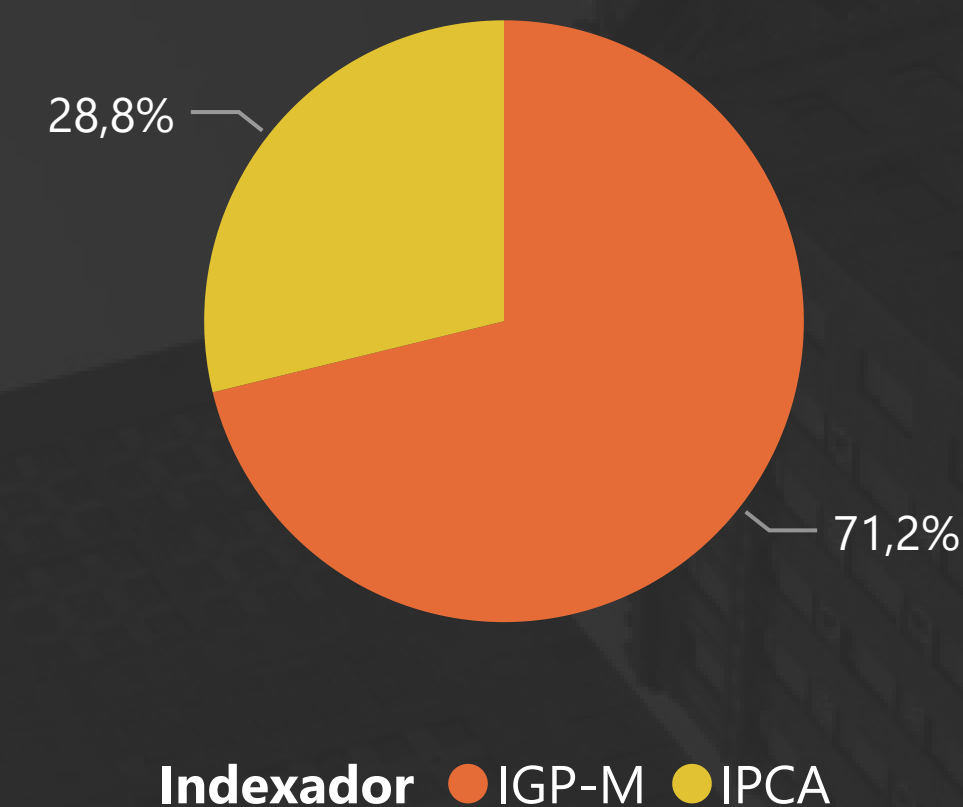
ABL por Inquilino



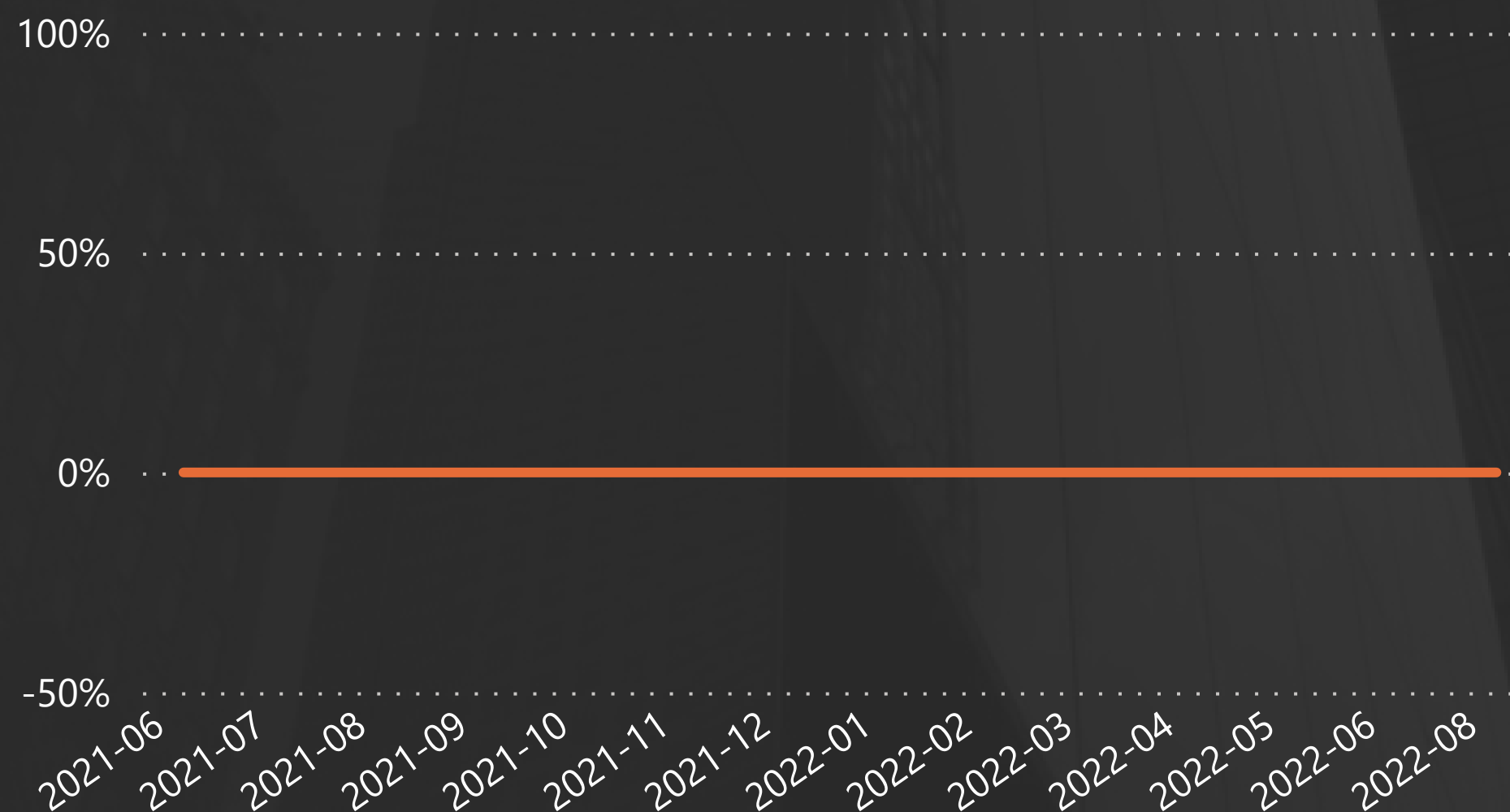
Tipicidade dos Contratos



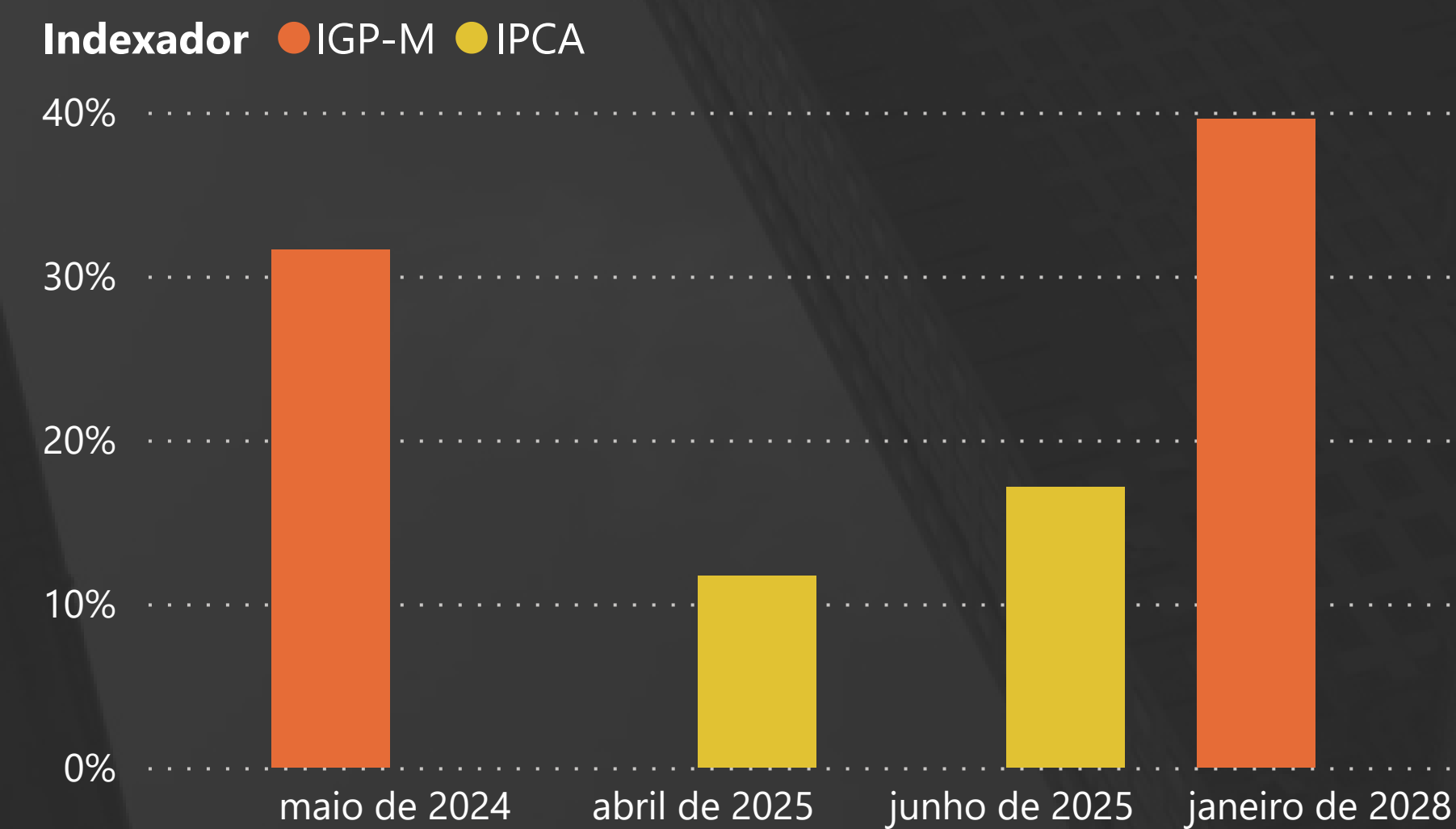
Contratos por Indexador



Taxa de Vacância



Vencimento dos Contratos



*Fração em relação às receitas

MGLG11

Atualizado em 30 de setembro de 2022

Mês de Referência

- ☐ janeiro de 2022
- ☐ fevereiro de 2022
- ☒ março de 2022
- ☒ abril de 2022
- ☒ maio de 2022
- ☒ junho de 2022
- ☒ julho de 2022
- ☒ agosto de 2022
- ☒ setembro de 2022

Carta do Gestor

Balanco Patrimonial

Estrutura do Fundo

Performance

Contratos de Locação

DRE Gerencial

Perfil da Dívida

Imóveis

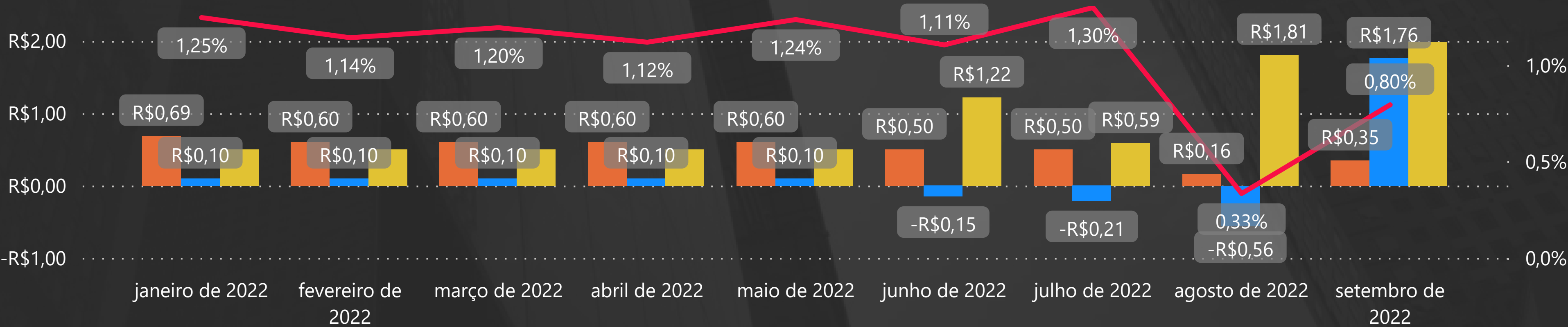
Rating

Fatos Relevantes

TIPO	março de 2022	abril de 2022	maio de 2022	junho de 2022	julho de 2022	agosto de 2022	setembro de 2022	2022
1. Receitas	706.593,00	918.234,00	637.121,00	257.394,22	1.129.231,21	429.468,04	745.957,72	4.823.999,19
1.a. Imóveis	300.630,00	312.950,00	323.095,00	0,00	0,00	0,00	0,00	936.675,00
1.b. Receita Financeira	5.963,00	5.285,00	14.026,00	257.394,22	376.538,92	429.468,04	396.720,20	1.485.395,38
1.c. Distribuição Resultado SPE	400.000,00	600.000,00	300.000,00	0,00	752.692,29	0,00	349.237,52	2.401.929,81
2. Despesas	-24.585,00	-24.738,00	-34.078,00	-142.115,67	-107.414,88	-118.531,30	-110.208,73	-561.671,58
2.a. Despesas do Fundo	-23.238,00	-23.545,00	-30.917,00	-84.196,71	-22.681,08	-21.873,31	-20.931,35	-227.382,45
2.b. Despesas financeiras	-1.346,00	-1.193,00	-3.161,00	-57.918,96	-84.733,80	-96.657,99	-89.277,38	-334.288,13
3. (=) Resultado Fundo	682.009,00	893.497,00	603.043,00	115.278,55	1.021.816,33	310.936,74	635.748,99	4.262.329,61
4. Resultado SPEs	44.962,00	-37.859,00	255.693,00	1.881.978,16	1.759.613,65	3.100.041,82	3.119.246,71	10.123.676,34
5. (=) Resultado Ajustado	726.971,00	855.638,00	858.736,00	1.997.256,71	2.781.430,00	3.410.978,56	3.754.995,70	14.386.005,97
6. Rendimento / Cota	0,60	0,60	0,60	0,50	0,50	0,16	0,35	3,31

Resultado e Distribuição por Cota

Categoria Distribuição Reserva Acumulada Resultado Ajustado Dividend Yield



(1) Foi realizada nova leitura das reservas acumuladas de maio/2022 a setembro/2022. No caso, constatou-se que estas reservas pertencem às SPEs do FII e que, neste intervalo de tempo, foi verificado resultado positivo acumulado na soma mensal das SPEs”, sendo que a SPE S1 Logística Empreendimentos Imobiliários LTDA reverteu prejuízo acumulado, já apresentando lucro em agosto/2022.

MGLG11

Atualizado em 30 de setembro de 2022

18/08/2021



30/09/2022



Carta do Gestor

Balanço Patrimonial

Estrutura do Fundo

Performance

Contratos de Locação

DRE Gerencial

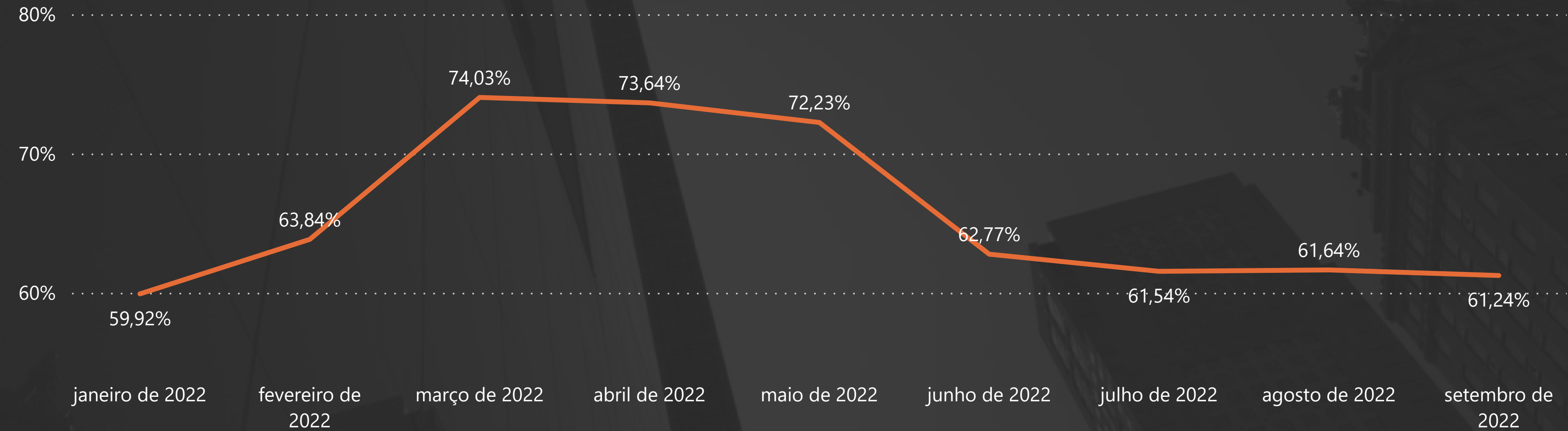
Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

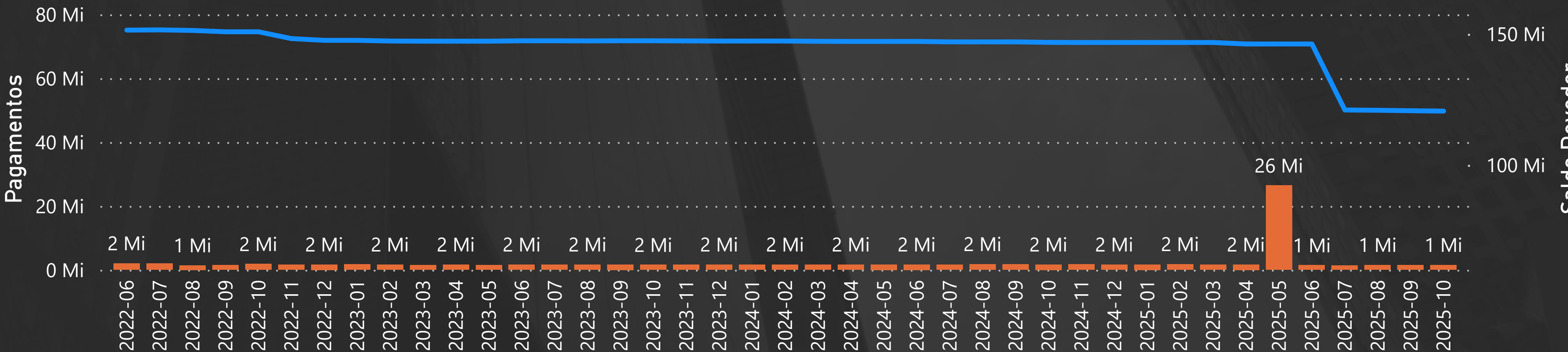
Fatos Relevantes

Dívida Líquida / Ativo



Cronograma de Amortização

PMT Saldo Devedor



MGLG11

Atualizado em 30 de setembro de 2022

Estado

- ☐ RJ
☐ SP

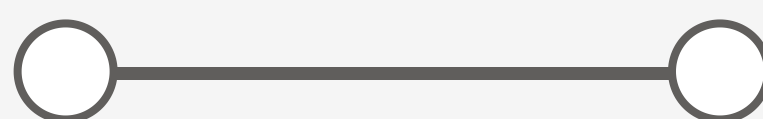
Cidade

- ☐ Resende
☐ São Paulo
☐ Vinhedo

ABL Própria

4.698

23.867



SUNO (ASSET)

Carta do Gestor

Balanco Patrimonial

Estrutura do Fundo

Performance

Contratos de Locação

DRE Gerencial

Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

Fatos Relevantes



Inquilino: Magna

ABL Total: 10.439 m² / Participação do Fundo: 45%

Tipo de Contrato:

Vencimento do Contrato: abril de 2025

Indexador do Contrato: IPCA

Taxa de Ocupação: 100%

Localização: [Rodovia Miguel Melhado Campos 79 - Vinhedo, SP](#)



Inquilino: Itambé

ABL Total: 8.058 m² / Participação do Fundo: 100%

Tipo de Contrato:

Vencimento do Contrato: junho de 2025

Indexador do Contrato: IPCA

Taxa de Ocupação: 100%

Localização: [Rua Jerônimo Teles Junior, 54 - Grande São Paulo, SP](#)



Inquilino: Ceratti

ABL Total: 13.851 m² / Participação do Fundo: 45%

Tipo de Contrato:

Vencimento do Contrato: maio de 2024

Indexador do Contrato: IGP-M

Taxa de Ocupação: 100%

Localização: [Rodovia Miguel Melhado Campos 79 - Vinhedo, SP](#)



Inquilino: Volkswagen MAN

ABL Total: 23.867 m² / Participação do Fundo: 100%

Tipo de Contrato:

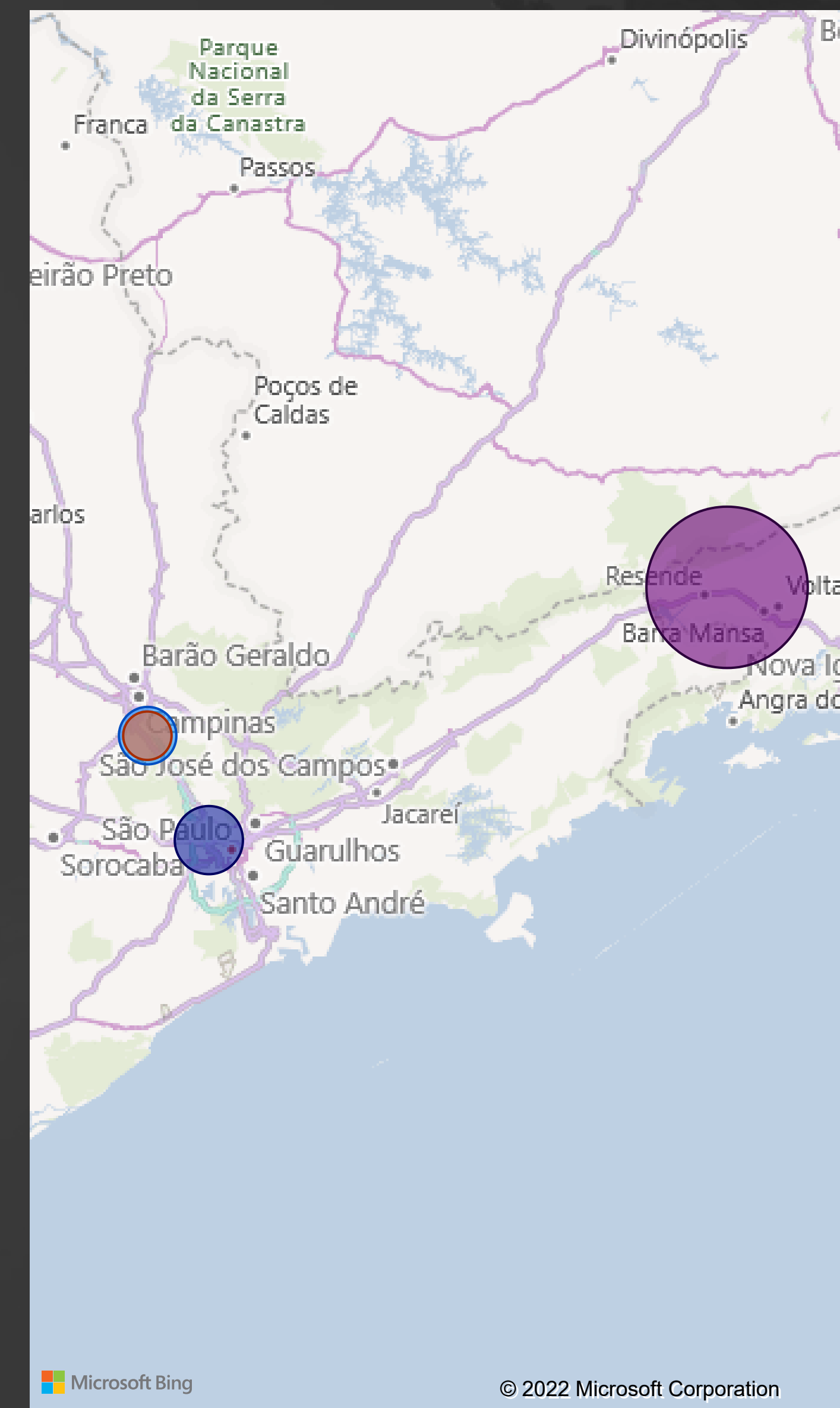
Vencimento do Contrato: janeiro de 2028

Indexador do Contrato: IGP-M

Taxa de Ocupação: 100%

Localização: [Rua Projetada, 301 - Resende, RJ](#)

Ativo ● Ceratti ● Itambé ● Magna ● Volkswagen



Microsoft Bing

© 2022 Microsoft Corporation

MGLG11

Atualizado em 30 de
setembro de 2022

Carta do
Gestor

Balanço
Patrimonial

Estrutura do
Fundo

Performance

Contratos de
Locação

DRE Gerencial

Perfil da Dívida

Imóveis

Rating

Fatos
Relevantes

11/08/2022

Convocação da AGO para deliberação a respeito das demonstrações financeiras padronizadas (DFP) de 31 de dezembro de 2021 [\(clique para acessar\)](#)

11/08/2022

Extensão da renúncia da taxa de gestão do FII até dezembro/2022. [\(clique para acessar\)](#)

11/05/2022

Conforme indicado em fatos relevantes anteriores, houve renegociação dos termos de aquisição dos ativos do fundo. A operação previa a compra de cinco imóveis (Volkswagen MAN, Itambé, Supermarket, Ceratti e Magna). De acordo com as novas condições, o ativo Supermarket será distratado, reduzindo o saldo a pagar. [\(clique para acessar\)](#)

02/05/2022

Foi aprovada a realização da 3ª emissão de cotas no valor de R\$ 50,41/cota, sendo R\$ 50,00 integralizados para o fundo e R\$ 0,41 (0,82%) destinados para os custos da oferta. A emissão conta com um montante inicial de R\$ 32.000.000,00 e montante mínimo de R\$ 26.000.000,00. [\(clique para acessar\)](#)

Rating dos Ativos

Vlokswagen MAN

Ceratti

Magna

Itambé

1. O que é Rating Suno Imob?

Rating Suno Imob é uma classificação de ativos imobiliários, semelhantemente, àquela de risco de crédito que, por sua vez, mede a qualidade creditícia das organizações empresariais e de títulos de renda fixa (dívidas empresariais e soberanas – dívida pública).

2. Qual a finalidade do Rating Suno Imob?

Medir a qualidade de ativos imobiliários, segundo critérios estabelecidos pela equipe de *real estate* e estruturados da Suno Asset.

3. Quais os critérios do Rating Suno Imob?

O Rating Suno Imob estabelece, para ativos imobiliários de galpões logísticos e industriais, os seguintes critérios gerais: (i) localização com peso de 35%, (ii) qualidade, com peso de 35% e (iii) transação, com peso de 30%. A partir destes critérios gerais, existem categorias para cada um deles com seus respectivos pesos: Localização: região (30%), acesso (25%), pedágio (20%), incentivo fiscal (10%) e infraestrutura e segurança (15%).

Localização - 35%	Qualidade - 35%		Transação - 30%
Região - 30%	Idade - 15%	Formato Galpão - 10%	Contrato e Multa - 30%
Acesso - 25%	Últ. Reforma - 10%	Docas - 10%	Relevância Ativo - 15%
Pedágio - 20%	Tipo - 10%	Espaço Externo - 5%	Contrato x Mercado - 25%
Incentivo Fiscal - 10%	Pé-Direito - 5%	Sprinkler - 5%	Vacância Microrregião - 15%
Infra e Segurança -15%	Eficiência - 5%	IPTU & Cond. - 10%	Inquilino 15%
	Sustentabilidade - 5%	Piso e Nível 5%	
	Iluminação - 5%		

4. Como é medido o Rating Suno Imob?

Duas ponderações; interna (categorias) e externa (critérios gerais), pontuando o ativo imobiliário para ambas em uma escala de 1 a 5, de pior (1) para melhor (5). Por fim, com as ponderações feitas (interna e externa), é possível chegar ao rating final do ativo imobiliário com a mesma escala de valores

1
Pior



5
Melhor

Volkswagen MAN

Qualidade		
Critério	Peso	Nota
Eficiência	5,00%	1,0
Espaço Externo	5,00%	5,0
Iluminação	5,00%	4,0
Pé-Direito	5,00%	5,0
Piso e Nível	5,00%	5,0
Sprinkler	5,00%	5,0
Sustentabilidade	5,00%	3,0
Docas	10,00%	5,0
Formato Galpão	10,00%	5,0
IPTU & Condomínio	10,00%	5,0
Tipo	10,00%	5,0
Últ Reforma	10,00%	5,0
Idade	15,00%	4,0
Final	100,00%	4,5

Localização		
Critério	Peso	Nota
Incentivo Fiscal	10,00%	5,0
Infra e Segurança	15,00%	5,0
Pedágio	20,00%	1,0
Acesso	25,00%	5,0
Região	30,00%	1,0
Final	100,00%	3,0

Transação		
Critério	Peso	Nota
Inquilino	15,00%	5,0
Relevância Ativo	15,00%	5,0
Vacância e Microrregião	15,00%	5,0
Contrato x Mercado	25,00%	5,0
Contrato e Multa	30,00%	5,0
Final	100,00%	5,0

Nota Final		
Critério	Peso	Nota
1. Localização	35,00%	3,0
2. Qualidade do Ativo	35,00%	4,5
3. Transação	30,00%	5,0
4. Final	100,00%	4,1

Imóvel Magna

Qualidade		
Critério	Peso	Nota
Eficiência	5,00%	1,0
Espaço Externo	5,00%	5,0
Iluminação	5,00%	3,0
Pé-Direito	5,00%	2,0
Piso e Nível	5,00%	3,0
Sprinkler	5,00%	5,0
Sustentabilidade	5,00%	1,0
Docas	10,00%	3,0
Formato Galpão	10,00%	3,0
IPTU & Condomínio	10,00%	5,0
Tipo	10,00%	1,0
Últ Reforma	10,00%	5,0
Idade	15,00%	1,0
Final	100,00%	2,9

Localização		
Critério	Peso	Nota
Incentivo Fiscal	10,00%	5,0
Infra e Segurança	15,00%	5,0
Pedágio	20,00%	4,0
Acesso	25,00%	5,0
Região	30,00%	3,0
Final	100,00%	4,2

Transação		
Critério	Peso	Nota
Inquilino	15,00%	1,0
Relevância Ativo	15,00%	5,0
Vacância e Microrregião	15,00%	4,0
Contrato x Mercado	25,00%	4,0
Contrato e Multa	30,00%	4,0
Final	100,00%	3,7

Nota Final		
Critério	Peso	Nota
1. Localização	35,00%	4,2
2. Qualidade do Ativo	35,00%	2,9
3. Transação	30,00%	3,7
4. Final	100,00%	3,6

Imóvel Ceratti

Qualidade		
Critério	Peso	Nota
Eficiência	5,00%	1,00
Espaço Externo	5,00%	5,00
Iluminação	5,00%	4,00
Pé-Direito	5,00%	4,00
Piso e Nível	5,00%	2,00
Sprinkler	5,00%	1,00
Sustentabilidade	5,00%	1,00
Docas	10,00%	2,00
Formato Galpão	10,00%	3,00
IPTU & Condomínio	10,00%	5,00
Tipo	10,00%	1,00
Últ Reforma	10,00%	4,00
Idade	15,00%	2,00
Final	100,00%	2,70

Localização		
Critério	Peso	Nota
Incentivo Fiscal	10,00%	5,0
Infra e Segurança	15,00%	5,0
Pedágio	20,00%	4,0
Acesso	25,00%	5,0
Região	30,00%	3,0
Final	100,00%	4,2

Transação		
Critério	Peso	Nota
Inquilino	15,00%	1,0
Relevância Ativo	15,00%	5,0
Vacância e Microrregião	15,00%	4,0
Contrato x Mercado	25,00%	5,0
Contrato e Multa	30,00%	5,0
Final	100,00%	4,3

Nota Final		
Critério	Peso	Nota
1. Localização	35,00%	4,2
2. Qualidade do Ativo	35,00%	2,7
3. Transação	30,00%	4,3
4. Final	100,00%	3,7

Imóvel Itambé

Qualidade		
Critério	Peso	Nota
Eficiência	5,00%	1,0
Espaço Externo	5,00%	5,0
Iluminação	5,00%	3,0
Pé-Direito	5,00%	1,0
Piso e Nível	5,00%	3,0
Sprinkler	5,00%	1,0
Sustentabilidade	5,00%	1,0
Docas	10,00%	3,0
Formato Galpão	10,00%	3,0
IPTU & Condomínio	10,00%	5,0
Tipo	10,00%	1,0
Últ Reforma	10,00%	1,0
Idade	15,00%	1,0
Final	100,00%	2,2

Localização		
Critério	Peso	Nota
Incentivo Fiscal	10,00%	4,0
Infra e Segurança	15,00%	5,0
Pedágio	20,00%	5,0
Acesso	25,00%	2,0
Região	30,00%	5,0
Final	100,00%	4,2

Transação		
Critério	Peso	Nota
Inquilino	15,00%	3,0
Relevância Ativo	15,00%	5,0
Vacância e Microrregião	15,00%	5,0
Contrato x Mercado	25,00%	3,0
Contrato e Multa	30,00%	3,0
Final	100,00%	3,6

Nota Final		
Critério	Peso	Nota
1. Localização	35,00%	4,2
2. Qualidade do Ativo	35,00%	2,2
3. Transação	30,00%	3,6
4. Final	100,00%	3,3