

**MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME Nº 40.041.711/0001-29**

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA QUE SERÁ REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL**

Prezados Senhores Cotistas,

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-29 ("Fundo"), em conformidade com os Artigos 28 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), vem, por meio desta, apresentar a V.Sas. a proposta da Administração quanto a ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("AGE"), **a ser realizada de forma não presencial**, por meio de coleta de voto a distância, utilizando-se da plataforma CUORE, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia **30 de agosto de 2021**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Coleta de Voto a Distância", respectivamente), tendo como ordem do dia:

*A constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), integralmente detida pela Fundo, que será utilizada para cessão dos contratos de compra e venda celebrados pelo Fundo e estruturação de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), que terão como lastro os créditos imobiliários oriundos de compromissos de venda e compra ("Compromissos de Venda e Compra") vinculados aos imóveis denominados: i) Itambé; ii) Supermarket; iii) Ceratti; iv) Magna e v) Resende.*

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:**

A Consulta se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo, sendo que A Administradora, conforme Art. 20 da Instrução CVM nº 472, informa que as deliberações objeto da Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos cotistas que responderem a esta Consulta Formal, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A Administradora, no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, após orientação da Gestora, conforme carta anexa a este documento (Anexo I), entende que os cotistas devem votar favoravelmente pela aprovação de todo o item incluído na ordem do dia.

Entre em contato com a Administradora por meio do e-mail [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br) para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como para exercer seu voto por meio de comunicação escrita.

Os quotistas poderão ter acesso à versão do Regulamento em marcas de revisão e demais documentos vinculados à referida Assembleia Geral, em: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=mogno-logistica-fii>

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de administradora do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

# **ORIENTAÇÃO DA GESTORA**

(Anexo I)

São Paulo, 13 de agosto de 2021

**A**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi,

CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42

A/C: Sergio Dias e Carolina Viana

**Ref.: Constituição de SPE exclusiva do MGLG e emissão de CRI**

Prezados,

A **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2613, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Gestora”), na qualidade de gestora do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Fundo”), vem, pela presente, apresentar as seguintes informações sobre a transação pretendida:

**(a) Breve Histórico da Aquisição dos Imóveis**

Conforme fatos relevantes divulgados ao mercado em 29 de abril de 2021 e 5 de maio de 2021 (“Fatos Relevantes”), o Fundo se comprometeu, por meio de Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis (“Instrumentos”), a adquirir 100% (cem por cento) (i) do imóvel denominado Resende I, localizado na Rua Projetada, nº 301 (antiga Área de terras com denominação Piquete 4), Polo Industrial I, Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 32.271 do Serviço Registral do 2º Ofício de Justiça de Resende, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Resende”), (ii) imóvel localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóvel Itambé da comarca de São Paulo, possuindo 8.058 m<sup>2</sup> de área bruta locável (“Imóvel Itambé”); (iii) imóvel localizado na Estrada Rio D’Ouro nº 800, correspondente ao Lote 02 do PAL 33.840, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734- 2AR-1 do 8º Ofício de Registro de Imóveis da comarca do Rio de Janeiro,

possuindo 17.244 m<sup>2</sup> de área bruta locável ("Imóvel Supermarket"); (iv) imóvel localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, na cidade de Vinhedo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, possuindo 13.851m<sup>2</sup> de área bruta locável ("Imóvel Ceratti"); (v) imóvel localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, na cidade de Vinhedo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, possuindo 10.439m<sup>2</sup> de área bruta locável ("Imóvel Magna" e, em conjunto com Imóvel Resende, Imóvel Itambé, Imóvel Ceratti e Imóvel Supermarket, simplesmente "Imóveis" e, genérica e individualmente designados, "Imóvel").

### **(b) Preço de Aquisição dos Imóveis**

Nos termos atualmente vigentes dos Instrumentos, o valor total do (i) Imóvel Itambé, Imóvel Supermarket, Imóvel Magna e Imóvel Ceratti é de R\$ 168.881.601,80; e (ii) Imóvel Resende é de R\$ 82.963.410,00. O Preço total de aquisição, sem considerar atualização monetária, é de R\$ 251.845.011,80.

Nos termos do Instrumento, o preço de aquisição do Imóvel Resende será pago seguinte forma:

(i) R\$16.592.682,00, foram pagos a título de sinal e princípio de pagamento; (ii) R\$41.481.705,00, a ser pago em 20 de agosto de 2021; e (iii) R\$24.889.023,00, a ser pago em 05 de janeiro de 2022, contra a lavratura da escritura definitiva do Imóvel.

O Imóvel Itambé e o Imóvel Supermarket têm o valor global de R\$ 72.951.440,60, sendo atribuído a cada um deles os seguintes valores individuais: (i) R\$ 50.030.840,38 para o Imóvel Itambé; e (ii) R\$ 22.920.600,25 para o Imóvel Supermarket, os quais serão pagos da seguinte forma:

(i) 60% do preço do Imóvel Itambé e do Imóvel Supermarket, isto é, R\$ 43.770.864,38, foi pago à vista na data de fechamento; e

(ii) 40% do preço do Imóvel Itambé e do Imóvel Supermarket, isto é, R\$ 29.180.576,25 será pago até o dia 20/08/2021.

Os Imóveis Ceratti e Magna serão adquiridos, em conjunto, pelo valor global de R\$95.930.161,10 (“Preço Ceratti e Magna”), sendo atribuído a cada um deles os seguintes valores individuais: R\$ 66.358.283,63 para o Imóvel Ceratti; e R\$ 29.571.877,52 para o Imóvel Magna, os quais serão pagos da seguinte forma:

(i) 55,49% do Preço Ceratti e Magna, isto é, R\$ 53.231.646,39, será pago até o dia 20/08/2021; e

(ii) 44,51% do Preço Ceratti e Magna, isto é, R\$ 42.698.064,38, será pago até o dia 30/07/2022.

### **(c) Operação de Securitização Pretendida pelo Fundo**

O Fundo tem a intenção de realizar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que terão como lastro os créditos imobiliários oriundos dos Instrumentos, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Operação”).

Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária do Imóvel Itambé, Imóvel Supermarket e Imóvel Resende; e (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração comercial do Imóvel Itambé, Imóvel Supermarket e Imóvel Resende (“Garantias”).

Para a realização da Operação, será necessária a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), detida integralmente pelo Fundo, que atuará como a Cessionária dos Instrumentos a serem cedidos pelo Fundo para a estruturação do CRI e outorga das Garantias.

Os CRI terão um prazo de pagamento de 108 meses e serão remunerados pela variação do IPCA, acrescida de 6,50% ao ano. A amortização dos CRIs terão carência de 12 meses e poderão ser pré-pagos a partir do 12º mês de sua emissão, observado o prêmio de pré-pagamento de 1,5% multiplicado pela *duration* remanescente do CRI.

O Fundo contratou o escritório I2A Advogados para estruturar o CRI, a Vortex como agente fiduciário e a Virgo como securitizadora da Operação.



O montante total levantado com o CRI, de aproximadamente R\$ 90.000.000,00, será totalmente utilizado para a quitação total do Imóvel Itambé, Imóvel Supermarket e Imóvel Resende, bem como para cobrir as despesas necessárias para lavratura das escrituras públicas de compra e venda do Imóvel Itambé, Imóvel Supermarket e Imóvel Resende.

Tendo em vista a atual condição do mercado de capitais, os termos e condições propostos para o CRI e as parcelas que restam pendentes de pagamento, a Gestora, no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, recomenda fortemente que os Cotistas votem favoravelmente pela aprovação de todo o item incluído na ordem do dia desta assembleia de cotistas, de forma a permitir que o Fundo quite suas obrigações estabelecidas nos Instrumentos.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

**MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**

Av. Brg. Faria Lima, 2601 – 3º andar  
Itaim Bibi - São Paulo SP  
01452-000  
(11) 2348-2000

[www.mognocapital.com](http://www.mognocapital.com)