



MGCR11

MOGNO CRI MULTIESTRATÉGIA

Relatório mensal
Novembro | 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.



INFORMAÇÕES DO FUNDO

**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários Multiestratégia

• Código de Negociação

MGCR11

• CNPJ

35.652.204/0001-91

• Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e valores mobiliários, conforme política de investimentos.

• Início do Fundo

06/10/2020

• Prazo

Indeterminado

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

• Taxa de Gestão

0,70% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo

• Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

• Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo

• Taxa de Performance

Não será cobrada taxa de performance

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 127.904.113,96

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 89,93

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

4.019

• Dividendo no mês

R\$ 0,90/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,90/cota no mês.
- 98% da carteira alocada em ativos alvo.
- 1ª emissão no volume de R\$ 70.822.100,00
- 2ª emissão no volume de R\$ 1.170.400,00
- 3ª emissão no volume de R\$ 70.237.900,00

2 Apresentações

A Mogno Capital é uma gestora de investimentos 100% livre e independente que nasceu em 2015 a partir da união de ex-sócios da Hedging-Griffo e executivos do mercado financeiro.

O fundo MGCR11 é um fundo focado na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, voltado para estruturas *high grade*, com ênfase na composição das garantias reais e nível de colaterais. Além disso, com o objetivo de aproveitar oportunidades de mercado e distorções de pre-

ços, o fundo permite o investimento em FIIs de CRI, cuja proposta esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

Os mercados globais continuaram sua trajetória de recuperação em novembro com bolsas subindo, juros longos caindo e dólar fraco. A reabertura da China e a inflação abaixo do esperado nos EUA animaram os investidores, enquanto a atividade continua dando sinais de desaceleração e até mesmo recessão em alguns países. No Brasil, as discussões em torno da PEC da Transição abalaram as expectativas da trajetória fiscal, provocando estresse generalizado nos mercados locais. Apesar do IPCA melhor que o esperado, a maior pressão sobre as contas públicas traz atenção para o Banco Central e incerteza sobre o ciclo de cortes de juros.

O IFIX caiu 4,15% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 3,06%. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, em movimento que reflete o mau humor geral no mercado brasileiro. No atual cenário de altas taxas de juros, observamos que o mercado imobiliário de properties (escritórios, galpões, shoppings e relacionados) “seca”, pois os proprietários em geral não aceitam vender seus imóveis em cap rates condizentes com o nível elevado de juros reais, diminuindo drasticamente o número de transações. De outro lado, os fundos imobiliários continuam negociando com liquidez, entregando yields atrativos comparados a NTN-B e com preço/m² implícito muito distante de custo de reposição. Em nossa visão, trata-se de uma oportunidade muito assimétrica.

Selecionando bons imóveis com barreiras de entrada em áreas consolidadas (ou com fortes contratos), acreditamos mitigar de forma im-

NOTA DO GESTOR

portante os riscos de ocupação e repasse de inflação de um cenário mais incerto a frente, enquanto somos criteriosos com custo e cronograma de dívida. Também vemos fundos de CRI operando com desconto muito interessante mas menor do que dos fundos de tijolo. Considerando que o carregamento das classes está próximo (situação evidenciada com a normalização da inflação), preferimos maior exposição a tijolo.

4 Performance e Alocação

Em novembro tivemos uma desvalorização da cota patrimonial do fundo em R\$ 2,77 reais, saindo de R\$ 92,70 no final de outubro para R\$ 89,93 no final de novembro. Esta redução se deve principalmente à marcação a mercado da carteira de CRIs, em grande parte pelo grande aumento que tivemos na curva de juros reais, as NTN-Bs subiram por volta 60 bps no mês de

novembro. Hoje já vemos que esse movimento está ainda mais acentuado principalmente por questões políticas do novo governo.

Nas posições de FIIs realizamos a troca de alguns fundos de CDI+ vendendo a posição de KNCR11 para entrar nas posições de KNHY11 e KNIP11. Com as últimas quedas de mercado entendemos que a posição dos fundos IPCA+ ficou bastante atrativa. Os fundos operam com um considerável desconto para patrimonial, com os atuais preços de desconto podemos adquirir as carteiras a altas taxas e com uma maior liquidez nos fundos que nos CRIs.

Em relação ao acompanhamento dos CRIs, o CRI de OBA está com as obras atrasadas devido a de um grande período de chuvas, praticamente todos os serviços são feitos ao ar livre. Vitacon está com 99% de obras concluídas, segundo a empresa o empreendimento está em

fase final de documentação para entrega e consequentemente repasse bancário. A operação de Setin o nível de vendas ainda não avançou estando o valor médio de vendas dos últimos 6 meses 18,48% abaixo do valor de avaliação. Apesar dos valores a abaixo de metro quadrado, as operações contam com um bom nível de garantias, o que garante o conforto da operação.

5 Comentário do Gestor

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou uma nova alta no mês de novembro, com um resultado de 0,41%. Para o mês de novembro, podemos verificar que a curva de juros teve um aumento expressivo, especialmente os juros reais. Em média as NTN-Bs subiram quase 60 bps em novembro. Ainda vemos muita volatilidade no mercado a medida que o governo dá sinais claros que irá

NOTA DO GESTOR

implementar uma política fiscal expansionista para os próximos anos.

Começamos a ver as taxas de inadimplência de papéis mais arriscados subirem consideravelmente. Isso favorece as operações high grade em um cenário de juros mais altos e de famílias e empresas tendo dificuldades no refinanciamento de suas dívidas e consequentemente aperto no orçamento. Este é um cenário que deve se manter para o próximo ano.

Dentro deste cenário, devemos ver as cotas de fundos imobiliários sofrerem à medida que os juros escalam e a incerteza de mercado aumenta. Pois a maioria do mercado é precificado a taxas de juros pré-fixadas. Para o MGCR estamos atentos a estas quedas que podem gerar importantes oportunidades.

Atenciosamente,

Mogno Capital

Site: mogno.capital
E-mail: ri@mognocapital.com

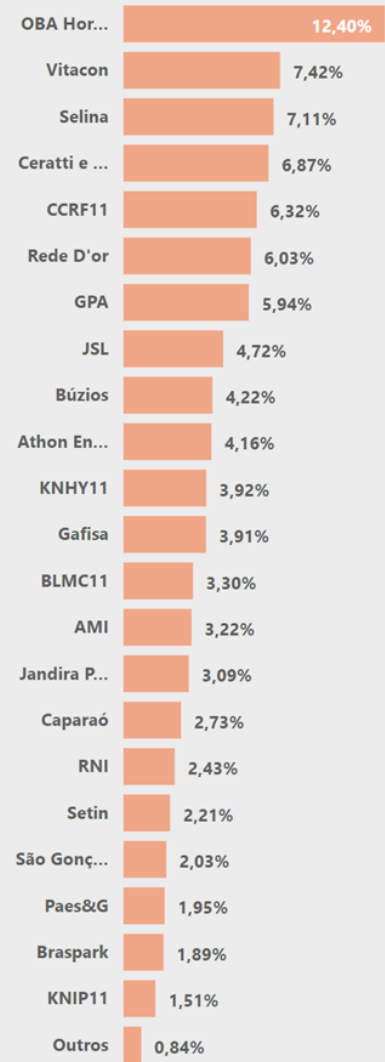
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

Código IF	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Duration (Anos)	Volume	%PL
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	9,54	1,02	R\$ 9.489.550	7,42%
22E0120569	Ceratti e Magna Jr.	BB+	Logística	IPCA+	9,50	9,50	10,18	2,42	R\$ 8.787.398	6,87%
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	7,20	3,90	R\$ 7.716.316	6,03%
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,24	4,56	R\$ 6.342.752	4,96%
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,24	4,56	R\$ 5.919.875	4,63%
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	7,21	5,53	R\$ 5.615.696	4,39%
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	8,25	6,44	R\$ 5.431.325	4,25%
22G0897549	Búzios	n/a	Hotelaria	IPCA+	9,50	9,50	9,30	2,03	R\$ 5.391.192	4,22%
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	7,65	4,35	R\$ 5.326.453	4,16%
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	6,08	4,15	R\$ 4.123.814	3,22%
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	6,68	5,52	R\$ 3.950.655	3,09%
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	9,46	6,13	R\$ 3.663.419	2,86%
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,24	4,56	R\$ 3.594.221	2,81%
22H0028631	Caparaó	A-	Residencial	CDI+	6,00	6,00	6,00	1,46	R\$ 3.486.977	2,73%
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	2,50	2,78	R\$ 3.106.910	2,43%
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,12	5,12	R\$ 3.021.182	2,36%
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,12	5,09	R\$ 3.020.710	2,36%
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	9,23	2,29	R\$ 2.825.033	2,21%
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	8,35	4,84	R\$ 2.591.533	2,03%
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,30	R\$ 2.498.670	1,95%
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,29	R\$ 2.498.670	1,95%
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	10,84	2,16	R\$ 2.496.754	1,95%
21H0926710	Braspark	BBB	Logística	IPCA+	7,50	8,00	8,46	3,37	R\$ 2.421.467	1,89%
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,95	5,57	R\$ 1.978.533	1,55%
22G0282296	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,70	1,70	1,70	3,63	R\$ 452.073	0,35%
22G0282290	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,15	1,15	1,15	3,68	R\$ 451.996	0,35%
Resumo							7,01	3,75	R\$ 106.203.173	83,03%

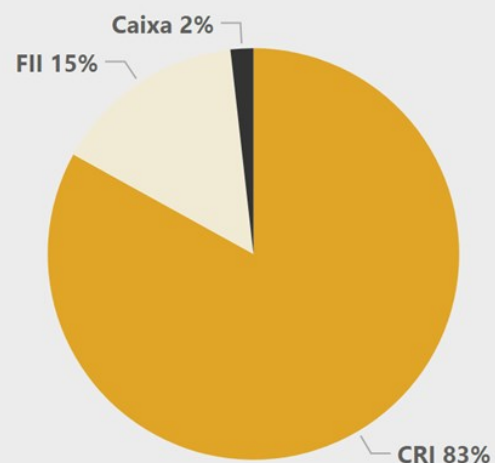
Composição da carteira (%PL)



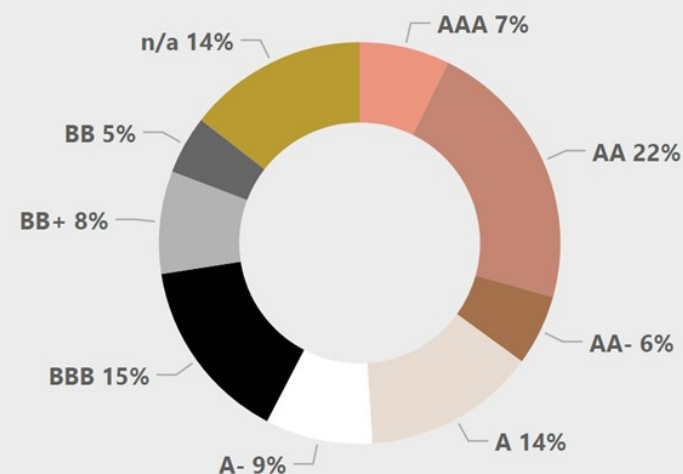
CARTEIRA

DO FUNDO

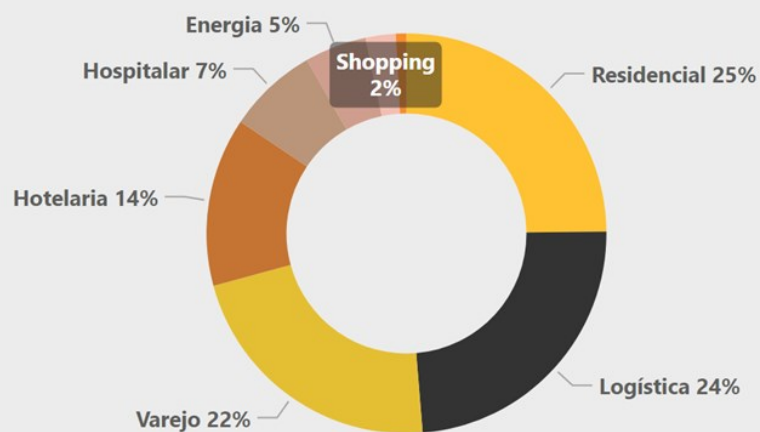
Alocação por estratégia (% PL)



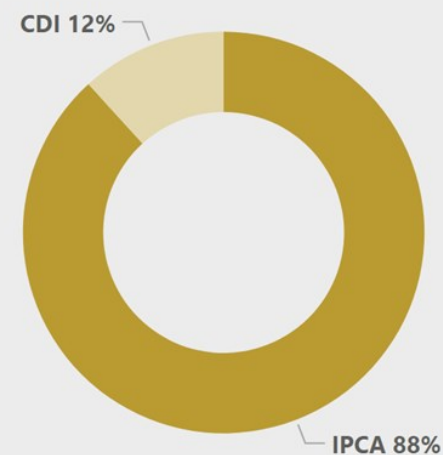
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



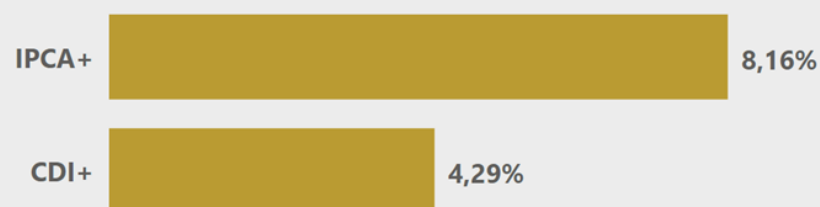
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

Taxa média MTM por Indexador



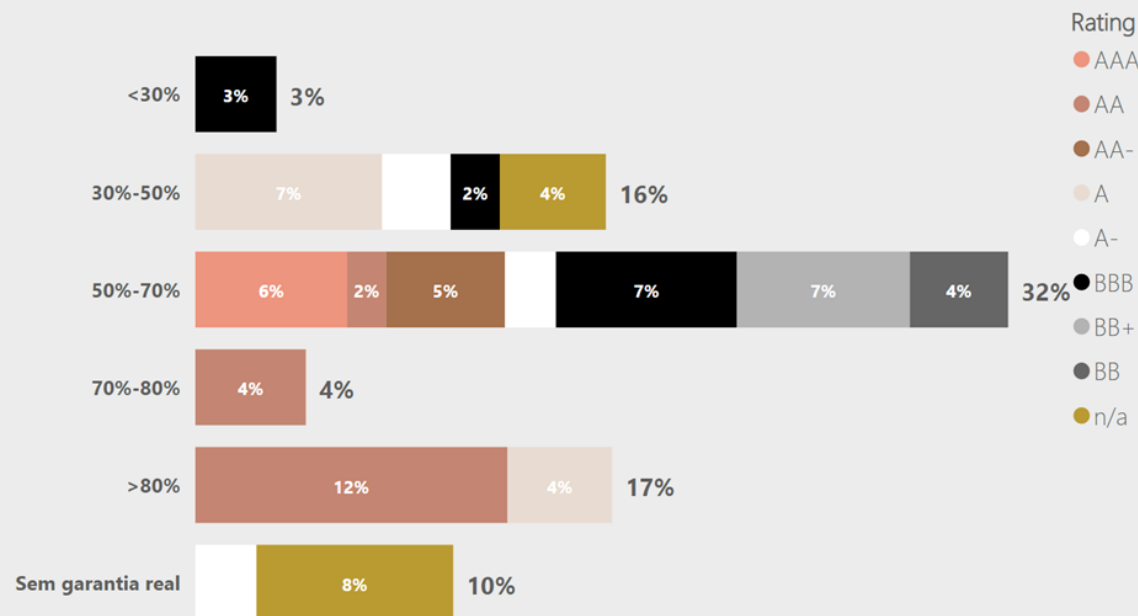
Duration média por Indexador (anos)



Taxa equivalente MTM

Preço da Cota	CDI+	IPCA+
80	4,83%	9,17%
81	4,77%	9,06%
82	4,71%	8,95%
83	4,65%	8,84%
84	4,60%	8,74%
86	4,49%	8,53%
87	4,44%	8,44%
88	4,39%	8,34%
89	4,34%	8,25%
90	4,29%	8,15%
91	4,24%	8,06%
92	4,20%	7,98%
93	4,15%	7,89%
94	4,11%	7,81%
95	4,06%	7,73%

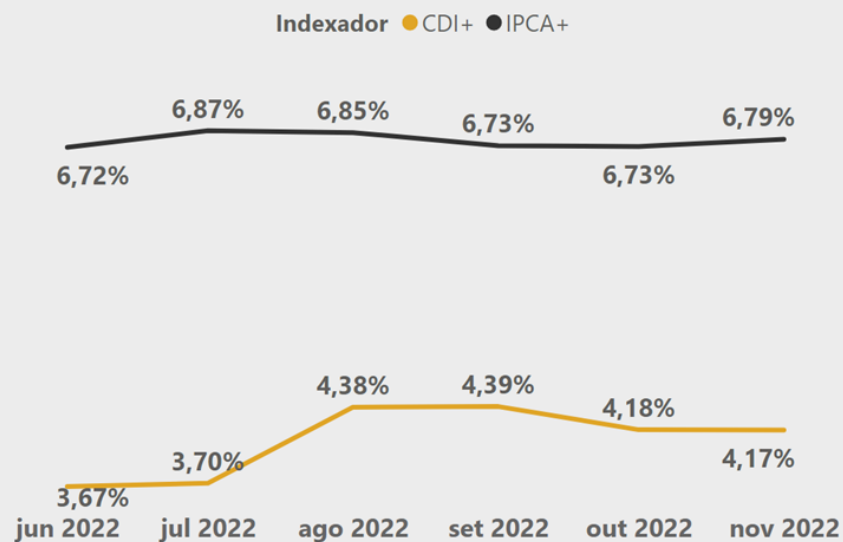
LTV por Faixas e Rating**



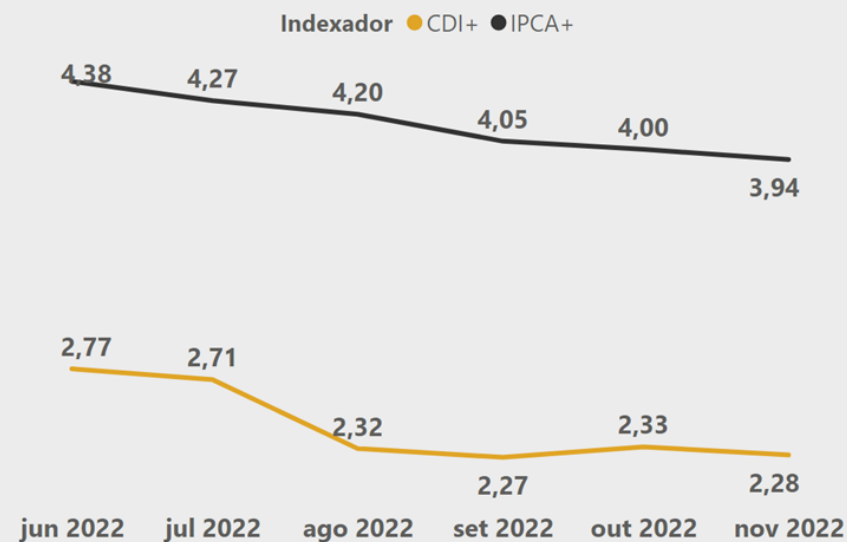
CARTEIRA

DO FUNDO

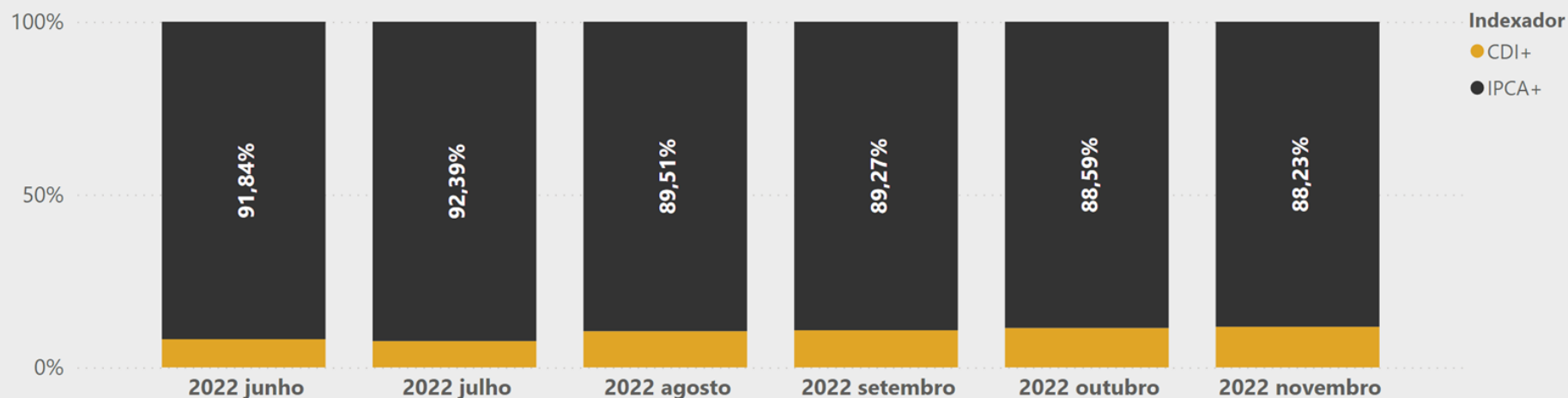
Histórico Taxa de aquisição média por Indexador



Histórico Duration média por Indexador

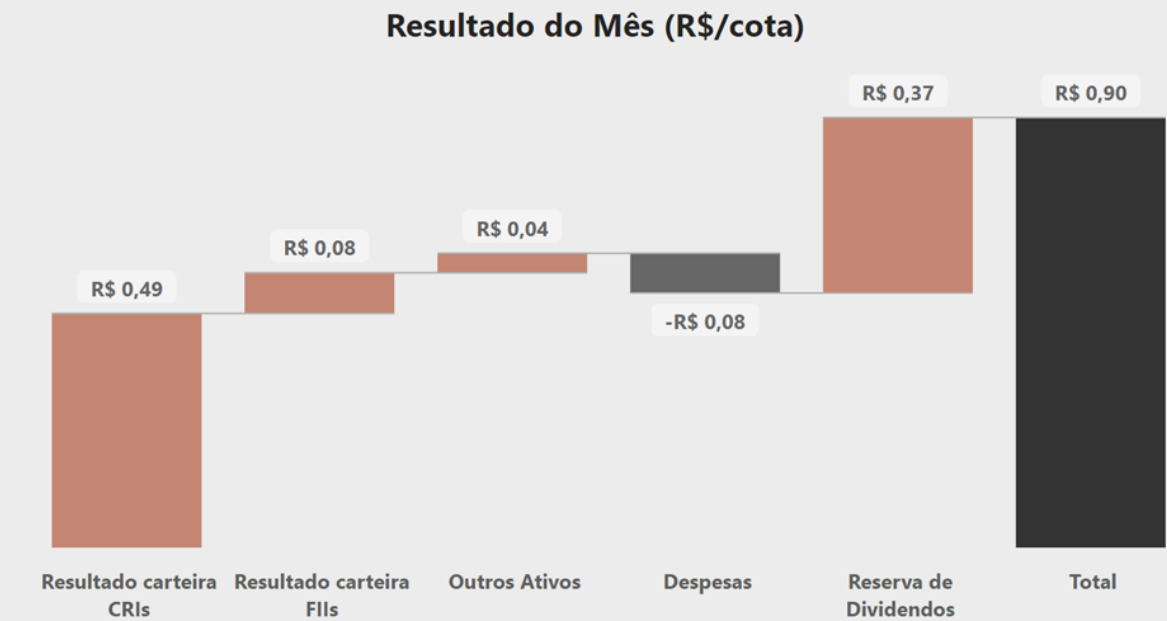


Histórico alocação por Indexador



RESULTADOS

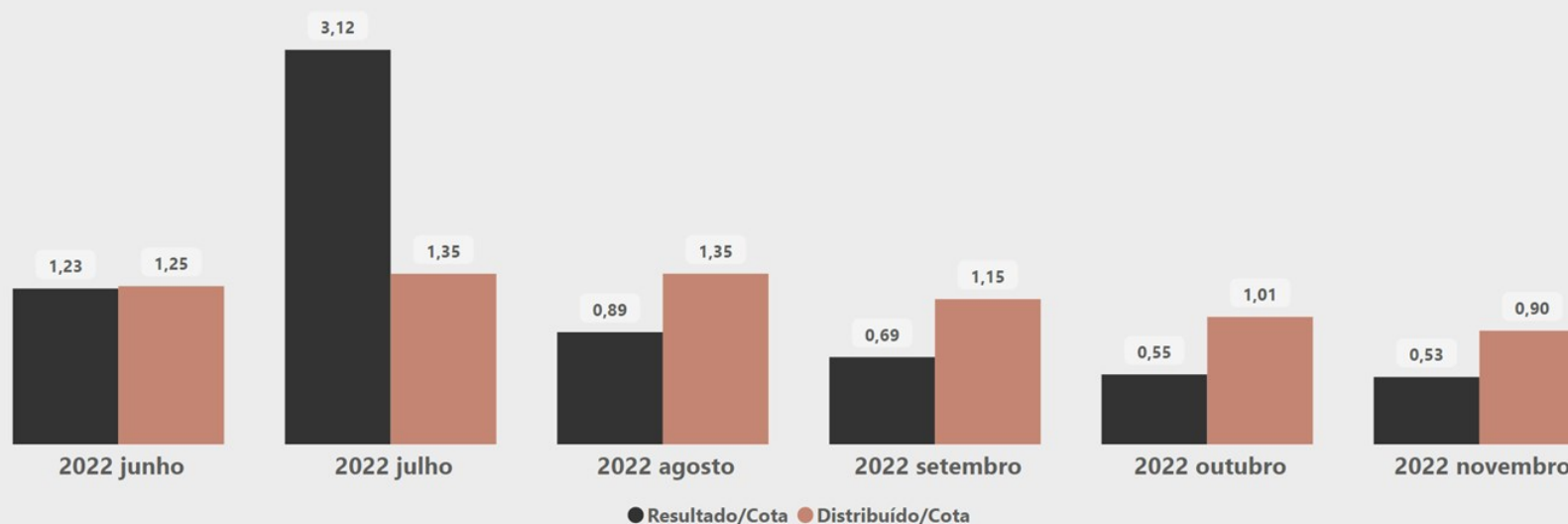
DO FUNDO



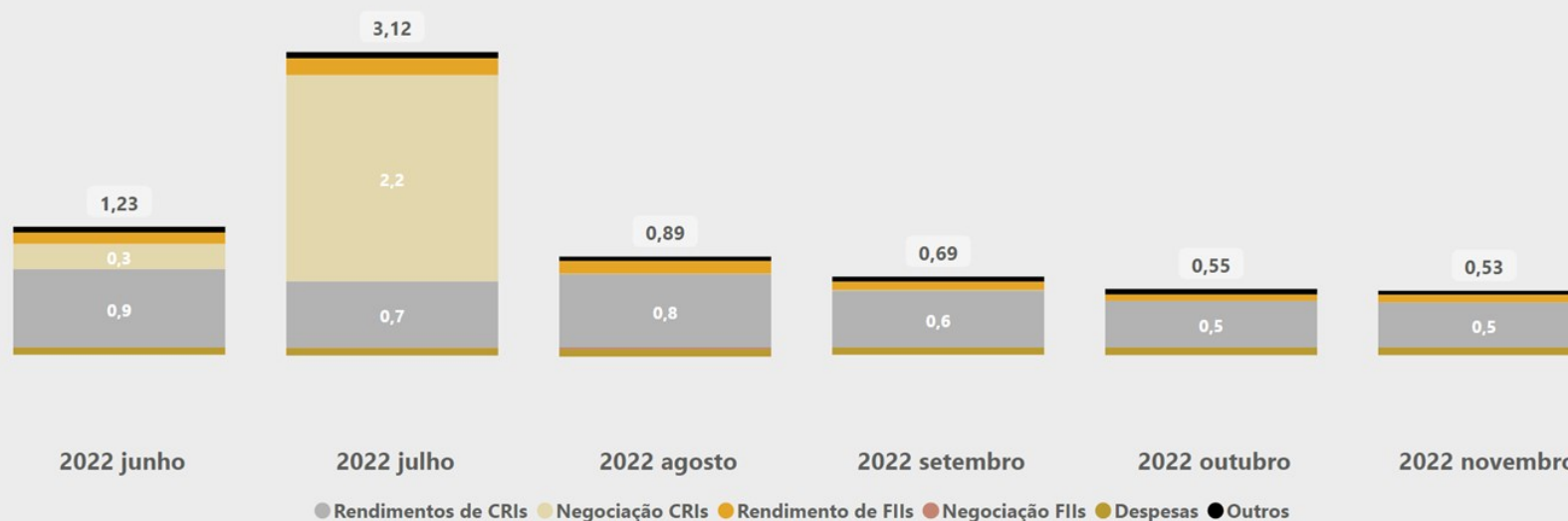
Histórico de Resultados						
Resultado	jun /2022	jul /2022	ago /2022	set /2022	out /2022	nov /2022
Resultado carteira CRIs	1.599.818,78	4.204.264,59	1.138.294,71	884.612,19	718.560,50	695.122,45
Correção Monetária CRIs	540.813,43	369.178,77	408.572,41	118.746,19	9.967,28	12.274,91
Juros CRIs	668.301,86	653.022,41	723.475,07	758.033,17	708.593,22	682.847,54
Negociação CRIs	390.703,50	3.182.063,41	6.247,23	7.832,83	0,00	0,00
Resultado carteira FIIs	173.155,71	250.109,48	169.523,27	132.507,92	100.064,94	120.830,48
Dividendos de FIIs	173.155,71	257.947,91	197.070,09	132.507,92	100.064,94	119.871,88
Negociação FIIs	0,00	-7.838,43	-27.546,82	0,00	0,00	958,60
Outros Ativos	89.817,64	95.614,94	66.188,33	75.894,69	84.684,86	58.181,16
Receita Total	1.862.792,13	4.549.989,01	1.374.006,31	1.093.014,80	903.310,30	874.134,09
Despesas	-111.965,30	-115.636,14	-113.763,98	-112.501,97	-117.802,82	-118.035,62
Resultado	1.750.826,83	4.434.352,87	1.260.242,33	980.512,83	785.507,48	756.098,47
Reserva de Dividendos	27.053,17	-2.517.700,80	657.625,01	651.678,44	646.678,27	520.516,80
Distribuição Total	1.777.880,00	1.916.652,07	1.917.867,34	1.632.191,27	1.432.185,75	1.276.615,27
Distribuição/Cota	1,25	1,35	1,35	1,15	1,01	0,90

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição

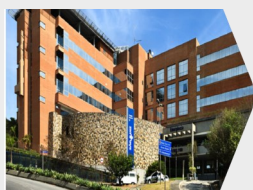


Resultado por Cota



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Rede D'Or

Rating: AAA Fitch
Cupom: IPCA + 3,88%
Vencimento: 02/07/2031
Código IF: 19H0235501

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 4 hospitais da Rede D'Or (B3: RDOR3), localizados em Brasília e São Paulo. É dada a alienação fiduciária dos hospitais como garantia, além disso o contrato conta com seguro de perda de receita em caso de sinistro. A operação apresenta um índice de cobertura de 130%, além de rating AAA, dado pela Fitch na emissão.



CRI GPA

Rating: AA Fitch
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 10/08/2035
Código IF: 20H0695880

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 11 lojas do Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. As lojas são pontos extremamente estratégicos para o grupo e estão divididas em lojas GPA e Extra, localizadas em São Paulo e Brasília. A operação conta com a alienação dos imóveis como garantia adicional.



CRI RNI

Rating: A- Fitch
Cupom: CDI + 1,70%
Vencimento: 15/02/2029
Código IF: 19B0177968

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da *holding* do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



CRI AMI

Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 7,0%
Vencimento: 25/10/2030
Código IF: 20J0668136

Operação lastreada em contratos típicos de locação com o Assaí Atacadista (B3: ASAI3), M. Dias Branco (B3: MDIA3) e Império Móveis. A operação tem como garantia adicional, alienação fiduciária do galpão logístico próximo a cidade de Recife – PE, contrato tampão para os aluguéis e fiança dos sócios. A operação tem um LTV de 52,47%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI São Gonçalo

Rating: A- Fitch
Cupom: IPCA + 5,06%
Vencimento: 15/12/2034
Código IF: 19L0928585

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo/RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da *holding* controladora, com relação atual de garantia de 140%.



CRI JSL

Rating: AA- Fitch
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 25/01/2035
Códigos IF: 20A0977906
20A0978038

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios, pessoas físicas.



CRI Paes&Gregori

Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 10,00%
Vencimento: 29/09/2025
Código IF: 20I0696446

Operação com a Paes & Gregori incorporadora, empresa com 16 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto padrão na cidade de São Paulo. O objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Após a finalização do projeto, a operação irá contar com 200% de cobertura, além de fiança dos sócios da companhia.



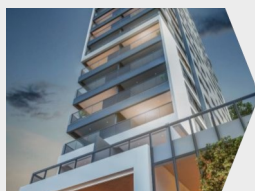
CRI Setin

Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 8,50%
Vencimento: 30/10/2025
Código IF: 20J0763944

Operação com a Setin incorporadora, empresa com 41 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto e médio padrão no estado de São Paulo. Objetivo é o financiamento da aquisição de 67,5% de um terreno para projeto de incorporação residencial no bairro do Cambuí em Campinas/SP. Após a finalização do projeto, a operação irá contar com 200% de cobertura, além de fiança dos sócios da companhia.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Gafisa

Rating: BB (Interno*)
Cupom: CDI+ 4,75%
Vencimento: 30/10/2025
Código IF: 20J0764341
20J0764140

Operação com a incorporadora Gafisa (B3: GFSA3). O objetivo é o financiamento de projeto de incorporação residencial de alto padrão, na Av. Delfim Moreira – Leblon – Rio de Janeiro. O terreno é um dos últimos imóveis disponíveis de frente para a praia. O projeto conta com 6 apartamentos no Leblon, com VGV potencial de 150 milhões, o que gera um LTV de 50% . A operação conta com uma remuneração mínima de 7,25% a.a.



CRI Vitacon

Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,75%
Vencimento: 28/05/2024
Código IF: 20J0837296

Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são focados em apartamentos funcionais e compactos, destinados a facilitar a mobilidade urbana. A operação tem como objetivo financiar dois projetos da empresa em São Paulo, no bairro Bela Vista, Chez Vitacon e Ueno Vitacon. A operação conta com garantia da incorporadora, aval dos sócios, alienação dos imóveis e carteira de recebíveis.



CRI GPA

Rating: AA (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 19/10/2035
Código IF: 20K0010253

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 15 anos, cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. A operação conta com a alienação de uma loja do Grupo Pão de Açúcar, localizada na Vila Romana (São Paulo - SP), como garantia adicional.



CRI Selina 1

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,68%
Vencimento: 20/04/2040
Código IF: 19K1145398

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Selina. Fundada em 2014, a Selina é uma das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis, a empresa vem expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação conta com *cross default* com as operações internacionais do grupo.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Selina 2

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,47%
Vencimento: 07/03/2041
Código IF: 20L0522095

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Selina. Fundada em 2014, a Selina é uma das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis, a empresa vem expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação conta com *cross default* com as operações internacionais do grupo.



CRI Oba

Rating: AA (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,40%
Vencimento: 27/06/2033
Código IF: 21F0950228

Operação tem como lastro contratos de locação atípicos BTS de quatro lojas do grupo Fartura de Hortifruti. As lojas se encontram nas cidades de São José do Rio Preto, São Bernardo do Campo, Campinas e Barueri. Os contratos contam com valor fixo e uma parcela do faturamento. A operação conta com aval dos sócios, alienação das lojas e aluguel complementar de outras lojas, durante o período de construção.



CRI Athon Energia

Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,50%
Vencimento: 15/07/2033
Código IF: 21G0864339

Operação de financiamento de duas usinas de geração de energia solar, localizadas em Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ. A operação tem contratos atípicos com as empresas Extrafarma e Águas do Brasil. Como garantias, a operação conta com: alienação dos equipamentos; limite de *over collateral* mínimo de 125% dos equipamentos e compartilhamento de excesso de fluxo com duas outras usinas que tem como clientes a Telefônica S.A. e a BRK Ambiental.



CRI Jandira Park

Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 13/06/2032
Código IF: 21F0001447

Operação lastreada em contratos típicos de locação de um galpão logístico (localizado em Jandira/SP) do fundo BlueMacaw Logística FII (B3: BLMG11). Os inquilinos são: Baker Hughes (NYSE: BKR), Iron Mountain (NYSE: IRM) e Hyde Alimentos. A operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel (LTV 55%), fundo de reserva equivalente a 1,5x o serviço da dívida do CRI e cessão fiduciária dos contratos típicos de locação.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Ceratti e Magna

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 9,00%
Vencimento: 21/05/2027
Código IF: 22E0120569

Operação lastreada em contratos típicos de locação de dois galpões logístico (localizado em Campinas/SP) do fundo Mogno Suno Logística FII (B3: MGLG11). Os inquilinos são: Magna e Ceratti. A operação conta como garantia a alienação fiduciária dos imóveis (LTV 70%). A operação possui subordinação de 18%. CRI subordinado júnior.



CRI Búzios

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 9,50%
Vencimento: 20/07/2029
Código IF: 22G0897549

Operação lastreada em contratos atípico de locação com o grupo hoteleiro Selina. Operação conta com garantia real do hotel Selina búzios, hoje o hotel está no fundo MGHT. A operação tem um cronograma curto de amortização e possui um LTV de 30%.



CRI Caparaó

Rating: A- (Interno *)
Cupom: CDI + 6,00%
Vencimento: 12/02/2026
Código IF: 22H0028631

Operação com a Caparaó incorporadora, empresa com 65 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto e médio padrão no estado de Minas Gerais, com foco na cidade de Belo Horizonte. Objetivo é o financiamento de um projeto de incorporação que já está com obras extremamente avançadas. O projeto fica em um dos bairros mais nobres de Belo Horizonte e conta com um LTV de 50%.



CRI Braspark

Rating: BBB (Interno *)
Cupom: IPCA + 7,50%
Vencimento: 20/08/2031
Código IF: 21H0926710

Operação lastreada em debêntures emitidas pela companhia devedora. Possui como objetivo o financiamento de dois galpões industriais em Garuva (SC) que serão utilizados como terminais retroportuários. Os galpões estão estrategicamente localizados próximos ao Porto de Itapoá, um dos principais portos do país. A operação possui um LTV de 67% e conta como garantia a alienação fiduciária dos terrenos, aval dos sócios, fiança da holding e cessão fiduciária dos recebíveis futuros dos contratos de aluguel dos galpões.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Brookfield Sênior

Rating: N/A
Cupom: CDI + 1,15%
Vencimento: 19/07/2027
Código IF: 22G0282290

A Brookfield, através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV CHRYSOCOLLA POOLING LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui pagamento mensal de juros e um sistema de amortização Bullet, no vencimento. A classe sênior possui como covenant financeiro um LTV máximo de 35%.



CRI Brookfield Mezanino I

Rating: N/A
Cupom: CDI + 1,70%
Vencimento: 19/07/2027
Código IF: 22G0282296

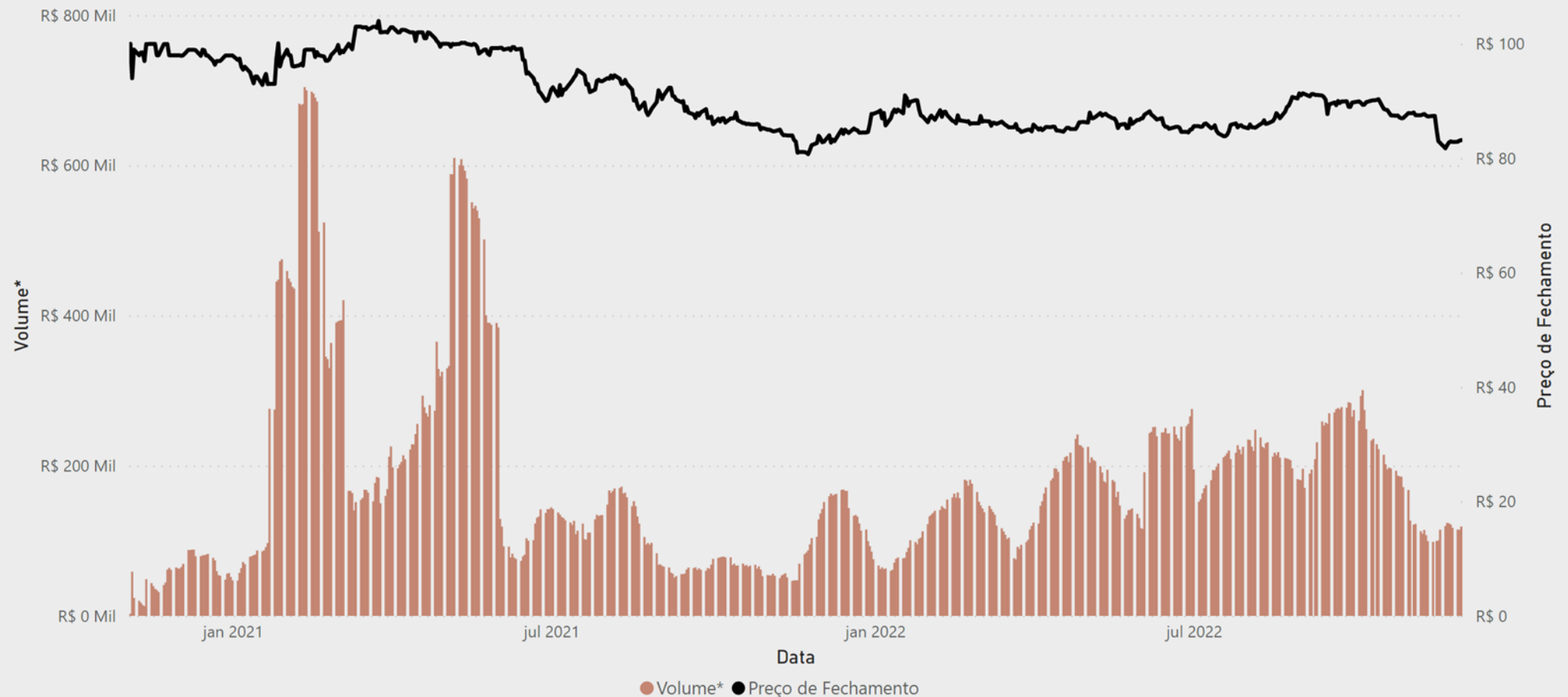
A Brookfield, através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV CHRYSOCOLLA POOLING LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui pagamento mensal de juros e um sistema de amortização Bullet, no vencimento. A classe subordinada mezanino I possui como covenant financeiro um LTV máximo de 45%.

MERCADO SECUNDÁRIO

DESEMPENHO

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 03 de novembro de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de novembro de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 83,16

Volume* e Preço de Fechamento por Data





CONTATO:

ri@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01452-000

LINKS:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=35652204000191>

