



MGCR11

MOGNO CRI MULTIESTRATÉGIA

Relatório mensal
Dezembro | 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\$ 127.417.059,43

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 89,58

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

4.037

• Dividendo no mês

R\$ 0,88/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,88/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

O ano se encerrou com um mês de dezembro de dólar fraco, acompanhado de juros subindo nos países desenvolvidos frente à relativa estabilidade nos EUA e emergentes, além de bolsas caindo, com destaque para a americana. A inflação já mostra tendência de arrefecimento nos EUA e parece fazer pico na Europa, enquanto a economia global segue desacelerando. Contudo, indicadores de alta frequência melhores e expectativas crescentes com reabertura da China diminuíram preocupações com recessão. De toda forma, o Fed segue hawkish e à frente da curva. No Brasil, com a PEC da Transição encaminhada, o mercado volta as atenções para a definição de uma nova regra fiscal. A atividade

econômica dá sinais mais claros de estagnação, enquanto o IPCA veio acima do esperado. Finalmente, a leitura do Copom na próxima reunião sobre a ligeira desancoragem das expectativas de inflação e o risco fiscal será importante para a trajetória de juros.

O IFIX praticamente não variou em dezembro enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 2,45%. A estabilidade do índice foi bem distribuída pelos segmentos. Apesar da elevada volatilidade no mercado de juros nos últimos meses, reforçamos que o atual nível das taxas reais já levou os preços/m² implícitos dos fundos imobiliários para patamares muito abaixo de custo de reposição, acompanhados de *cap rates* altos não encontrados no mercado de imóveis. Mesmo acreditando que os fundos de tijolo estão baratos, devemos ainda analisar o custo de oportunidade de não investir na classe de recebíveis. Nesse sentido, vemos uma diferença cada vez menor entre o *cap rate* dos imóveis (e menor ainda no caso do FOFs – ao olharmos resultado recorrente) e a taxa média da carteira de crédito implícitos nos preços de mercado.

NOTA DO GESTOR

Como os fundos de CRI distribuem sua inflação, os dividendos não evidenciam esta relação. Assim, vemos um mercado com desconto generalizado, onde FOFs e fundos de tijolo (alocação maior e estrutural) estão mais baratos que CRIs (alocação menor e tática).

4 Performance e Alocação

Em 2022 tivemos um ano desafiador para a indústria de fundos imobiliários, principalmente pela escalada de juros no Brasil e no mundo. Em resposta a uma escalada da inflação, refletindo efeitos da pandemia e de políticas monetárias expansionistas. No início do ano, os fundos mais indexados a inflação tiveram protagonismo na distribuição de dividendos. Porém verificamos uma derrocada das distribuições à medida que a inflação cedia. Portanto, o MGCR acaba se destacando da indústria ao atotar uma postura de normalização dos dividendos, não elevando os dividendos no primei-

ro semestre do ano e mantendo um nível estável ao longo do período de deflação.

Em 2022 cota patrimonial sofreu uma desvalorização de -7,10% em grande parte pela remarcação dos papéis da carteira de CRIs e pela desvalorização das posições de CCRF11 e BLMC11. Para mitigar o impacto da abertura de juros, reduzimos a *duration* da carteira ao longo do ano, saindo de 4,69 anos para 3,90 anos na porção pré-fixada.

Em relação as operações, para os próximos meses esperamos amortizações da operação de Vitacon com encerramento do empreendimento e repasse bancário. Essa amortização será extremamente positiva para o fundo, à medida que podemos realocar o portfólio a novas taxas. Dentro da carteira de CRI não houve novas movimentações no mês de dezembro.

5 Comentário do Gestor

Em específico para o mês de dezembro, com a retomada da inflação os fundos de CRI retomaram o nível de distribuição de dividendos. Nesse cenário, o MGCR procura sempre a normalização do dividendo, até que o cenário de inflação e juros se mostre mais consolidado.

Na carteira de CRIs procuramos reposicionar o portfólio com a expectativa de pré-pagamento das operações de incorporação. Nas posições de FIIs, ainda não temos perspectivas em gerar liquidez nas posições de CCRF11 e BLMC11. Nos demais fundos, seguimos posicionados em KNHY11 e KNIP11, ambos os fundos possuem uma boa liquidez e com a retomada da inflação a tendência é que haja uma valorização nos preços.

O cenário de 2023 ainda apresenta algumas incertezas, porém, devemos esperar um ambiente

NOTA DO GESTOR

de juros elevados, o que pressiona os preços dos FIIs como um todo. Porém, abre margem para alocações táticas dado os níveis de *yields* atuais. Seguiremos procurando oportunidades de alocação a taxas e *duration* mais elevadas. A mudança gradual da carteira e adequação aos novos níveis de juros será feita à medida que é gerada liquidez nos papéis.

Atenciosamente,

Mogno Capital

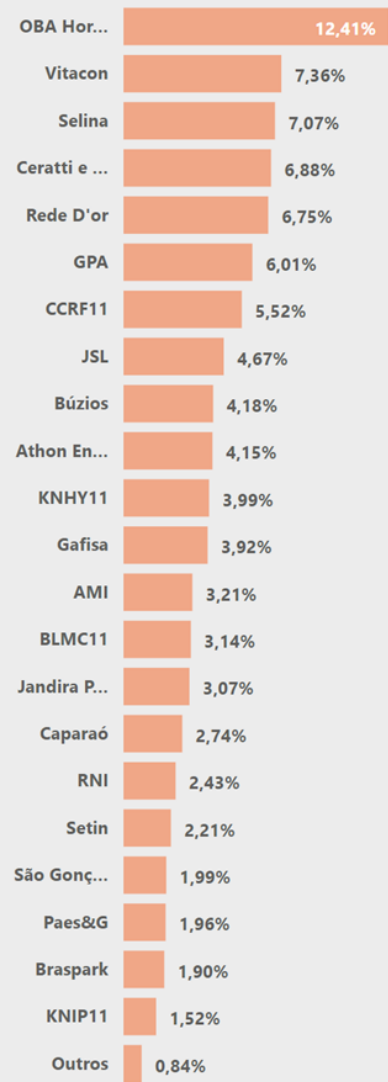
Site: mogno.capital
E-mail: ri@mognocapital.com

CARTEIRA

Carteira de CRIs

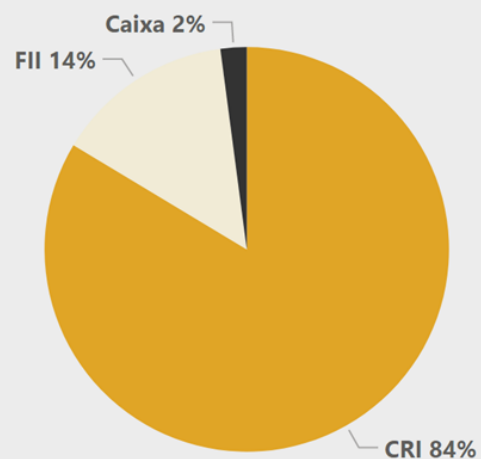
Código IF	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Duration (Anos)	Volume	%PL
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	9,09	0,94	R\$ 9.378.688	7,36%
22E0120569	Ceratti e Magna Jr.	BB+	Logística	IPCA+	9,50	9,50	10,22	2,38	R\$ 8.766.254	6,88%
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	7,34	3,86	R\$ 8.600.104	6,75%
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,43	4,51	R\$ 6.323.442	4,96%
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,43	4,51	R\$ 5.901.854	4,63%
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	7,40	5,50	R\$ 5.567.365	4,37%
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	8,46	6,41	R\$ 5.376.272	4,22%
22G0897549	Búzios	n/a	Hotelaria	IPCA+	9,50	9,50	9,40	2,00	R\$ 5.326.338	4,18%
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	7,83	4,32	R\$ 5.284.168	4,15%
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	6,25	4,11	R\$ 4.090.511	3,21%
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	6,85	5,47	R\$ 3.915.809	3,07%
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	9,67	6,10	R\$ 3.626.628	2,85%
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,43	4,51	R\$ 3.583.279	2,81%
22H0028631	Caparaó	A-	Residencial	CDI+	6,00	6,00	6,00	1,43	R\$ 3.489.555	2,74%
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	2,50	2,72	R\$ 3.093.481	2,43%
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,32	5,08	R\$ 2.977.450	2,34%
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,32	5,05	R\$ 2.976.990	2,34%
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	9,24	2,24	R\$ 2.813.425	2,21%
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	8,54	4,83	R\$ 2.537.882	1,99%
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	10,79	2,11	R\$ 2.500.048	1,96%
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,23	R\$ 2.498.655	1,96%
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,23	R\$ 2.498.655	1,96%
21H0926710	Braspark	BBB	Logística	IPCA+	7,50	8,00	8,58	3,32	R\$ 2.418.292	1,90%
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	7,15	5,54	R\$ 2.090.093	1,64%
22G0282296	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,70	1,70	1,70	3,54	R\$ 452.333	0,36%
22G0282290	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,15	1,15	1,15	3,59	R\$ 452.246	0,35%
Resumo							7,10	3,70	R\$ 106.539.819	83,62%

Composição da carteira (%PL)

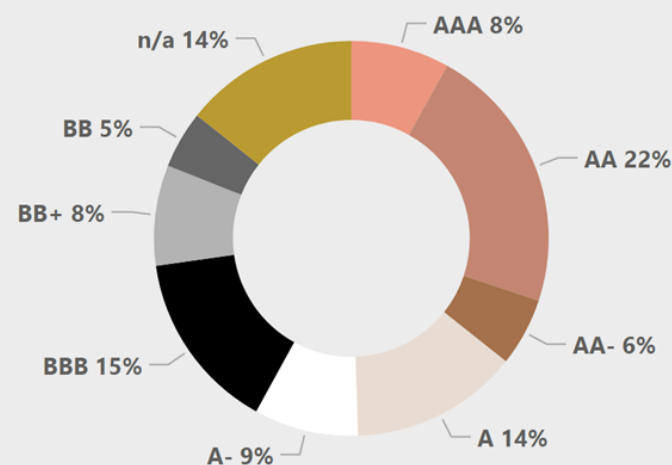


CARTEIRA

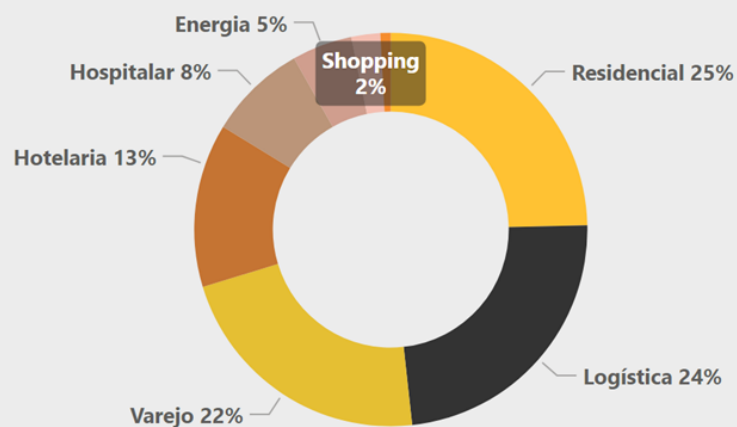
Alocação por estratégia (% PL)



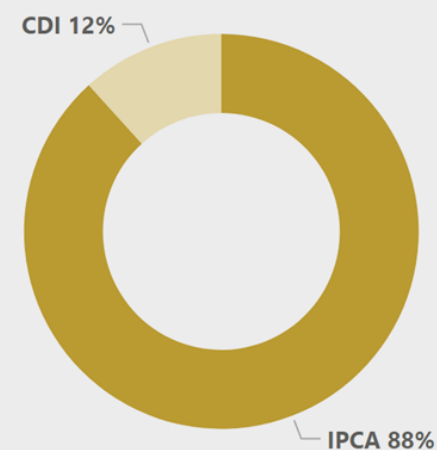
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)

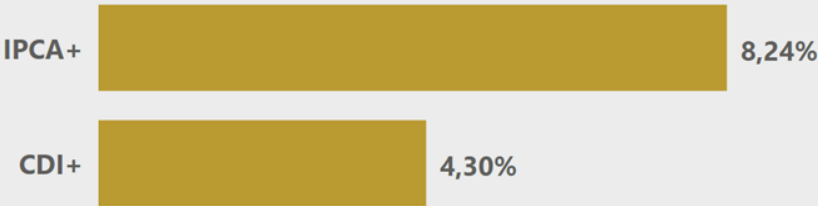


Alocação por indexador (% CRI)

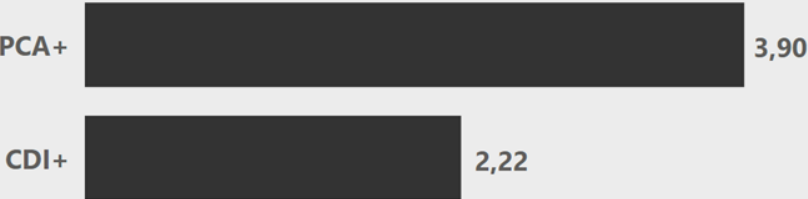


CARTEIRA

Taxa média MTM por Indexador



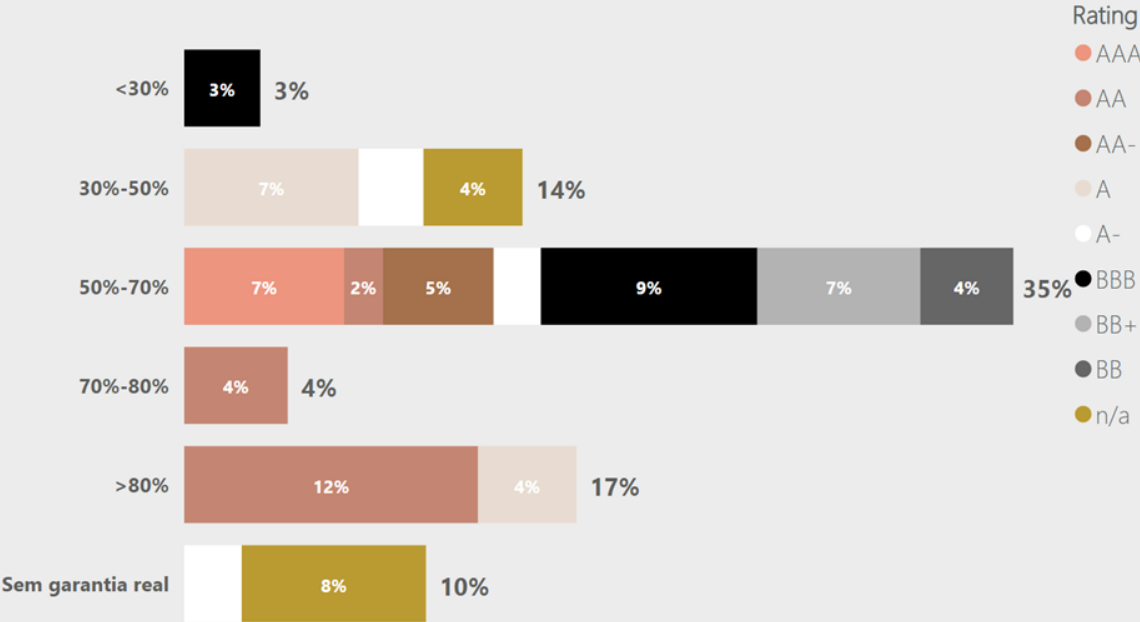
Duration média por Indexador (anos)



Taxa equivalente MTM

Preço da Cota	CDI+	IPCA+
95	4,05%	7,77%
94	4,09%	7,85%
93	4,14%	7,94%
92	4,18%	8,02%
91	4,23%	8,11%
90	4,28%	8,20%
89	4,32%	8,29%
88	4,37%	8,39%
87	4,42%	8,48%
86	4,47%	8,58%
84	4,58%	8,79%
83	4,64%	8,89%
82	4,69%	9,00%
81	4,75%	9,11%
80	4,81%	9,23%

LTV por Faixas e Rating**



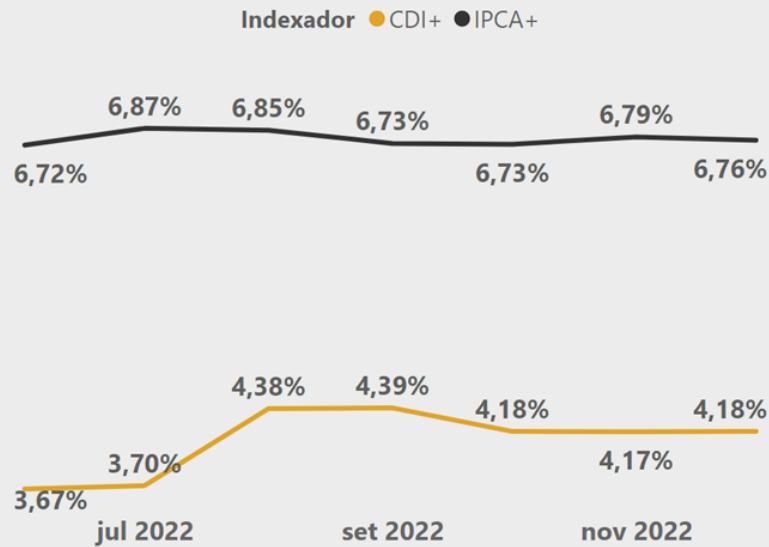
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

* n/a (Operação sem rating na emissão)

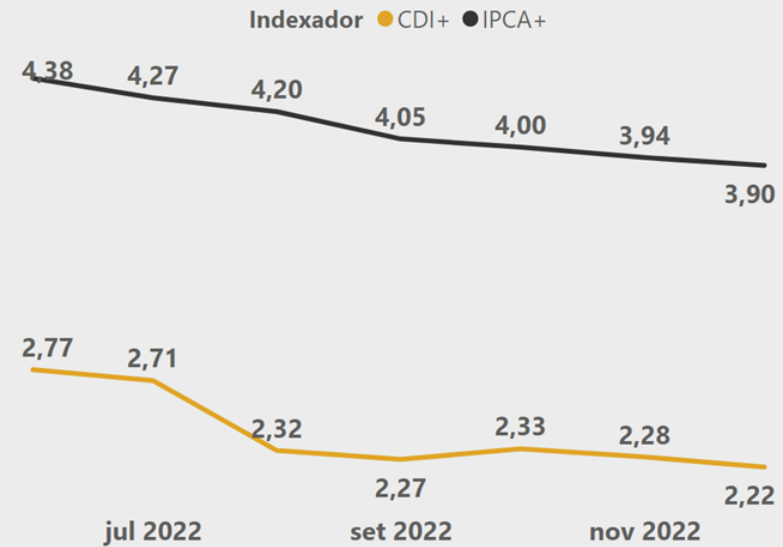
**Rating dado Internamente

CARTEIRA

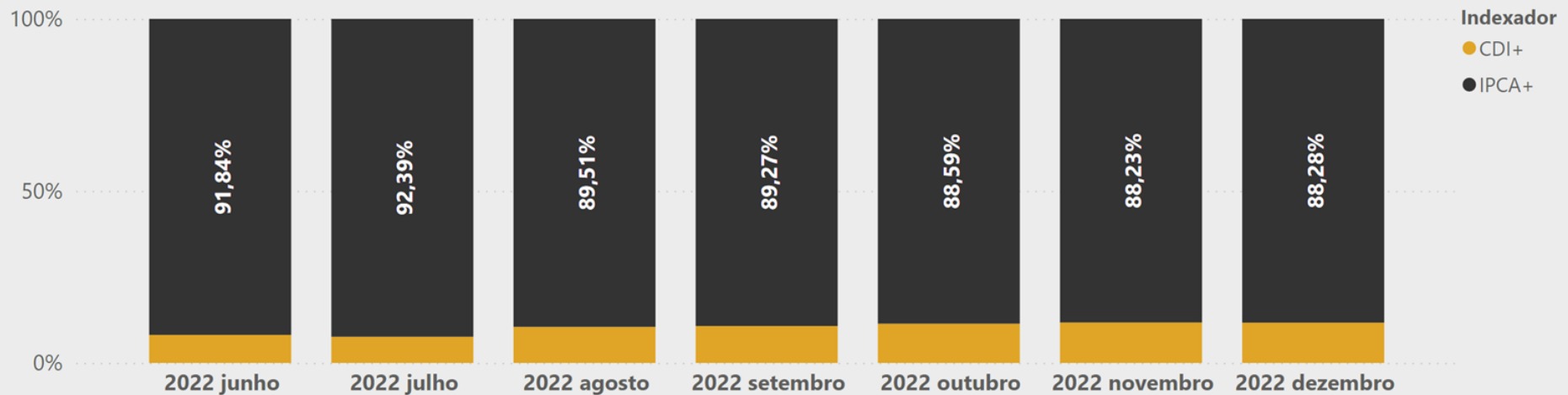
Histórico Taxa de aquisição média por Indexador



Histórico Duration média por Indexador

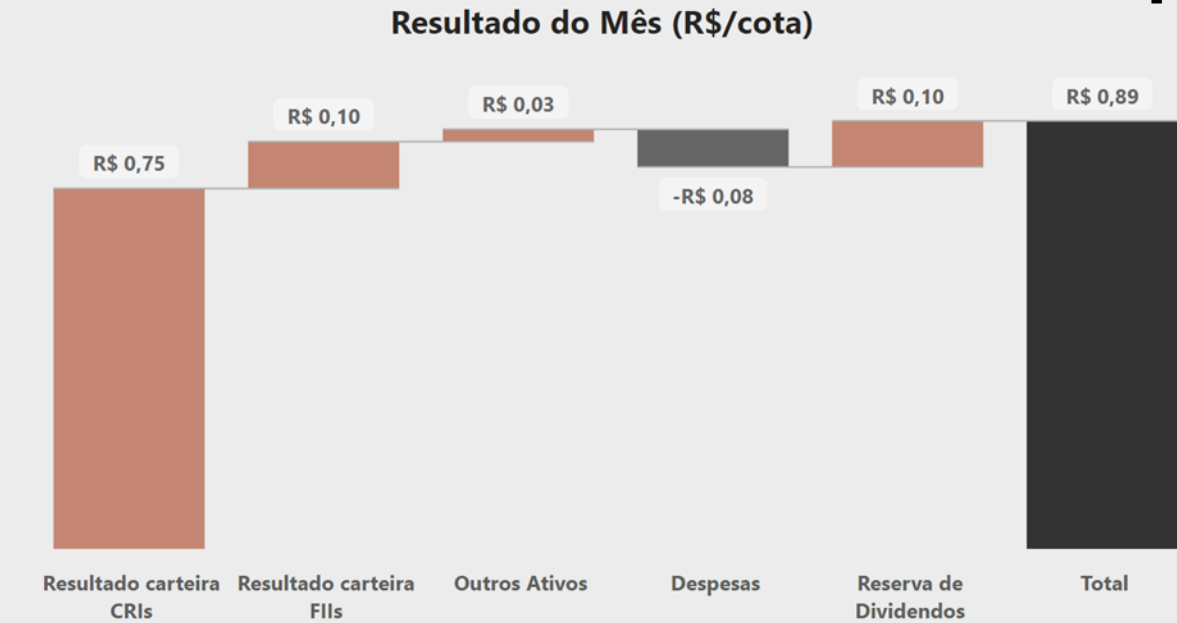


Histórico alocação por Indexador



RESULTADOS

DO FUNDO



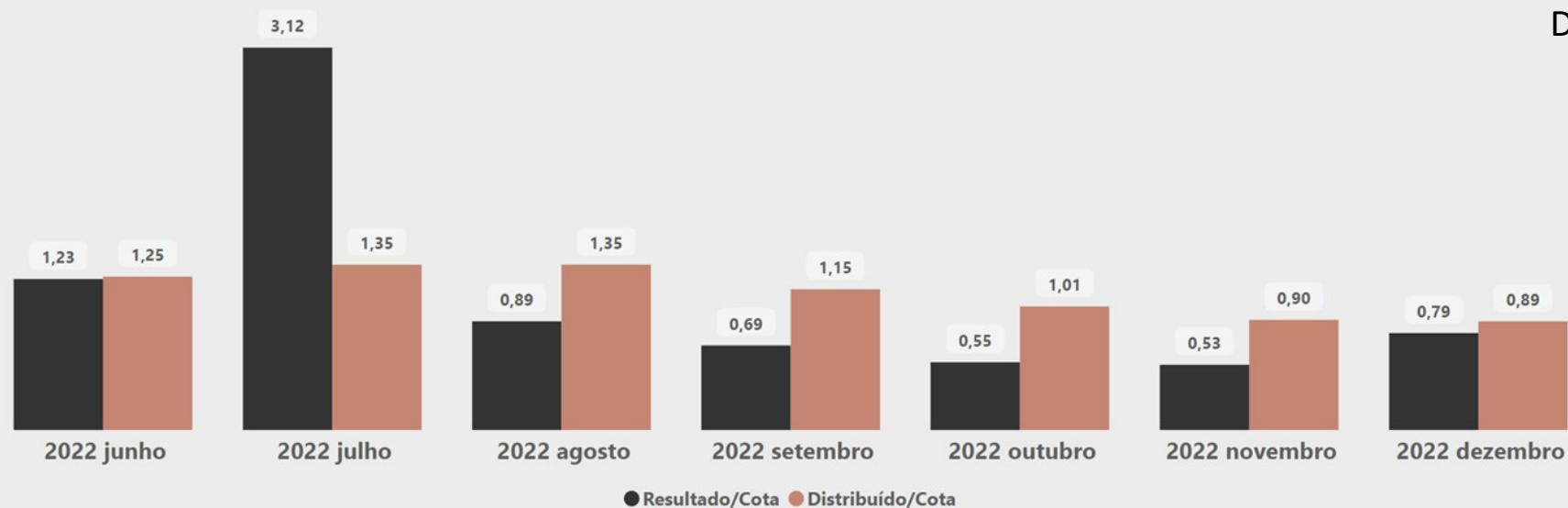
Histórico de Resultados

Resultado	jul /2022	ago /2022	set /2022	out /2022	nov /2022	dez /2022
Resultado carteira CRIs	4.204.264,59	1.138.294,71	884.612,19	718.560,50	695.122,45	1.061.098,34
Correção Monetária CRIs	369.178,77	408.572,41	118.746,19	9.967,28	12.274,91	349.547,26
Juros CRIs	653.022,41	723.475,07	758.033,17	708.593,22	682.847,54	711.551,08
Negociação CRIs	3.182.063,41	6.247,23	7.832,83	0,00	0,00	0,00
Resultado carteira FIIs	250.109,48	169.523,27	132.507,92	100.064,94	120.830,48	137.943,32
Dividendos de FIIs	257.947,91	197.070,09	132.507,92	100.064,94	119.871,88	137.943,32
Negociação FIIs	-7.838,43	-27.546,82	0,00	0,00	958,60	0,00
Outros Ativos	95.614,94	66.188,33	75.894,69	84.684,86	58.181,16	36.451,72
Receita Total	4.549.989,01	1.374.006,31	1.093.014,80	903.310,30	874.134,09	1.235.493,38
Despesas	-115.636,14	-113.763,98	-112.501,97	-117.802,82	-118.035,62	-111.598,38
Resultado	4.434.352,87	1.260.242,33	980.512,83	785.507,48	756.098,47	1.123.895,00
Reserva de Dividendos	-2.517.700,80	657.625,01	651.678,44	646.678,27	520.516,80	136.114,04
Distribuição Total	1.916.652,07	1.917.867,34	1.632.191,27	1.432.185,75	1.276.615,27	1.260.009,04
Distribuição/Cota	1,35	1,35	1,15	1,01	0,90	0,89

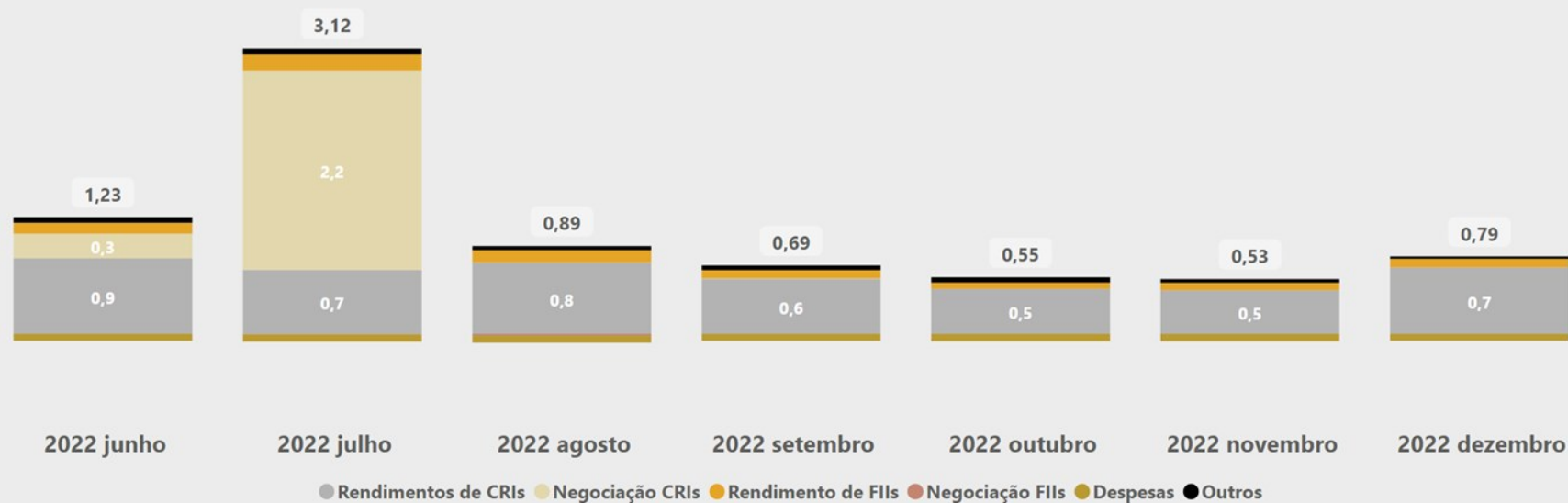
RESULTADOS

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.



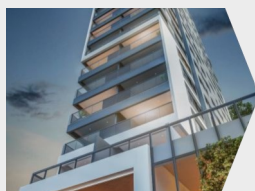
CRI Setin

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

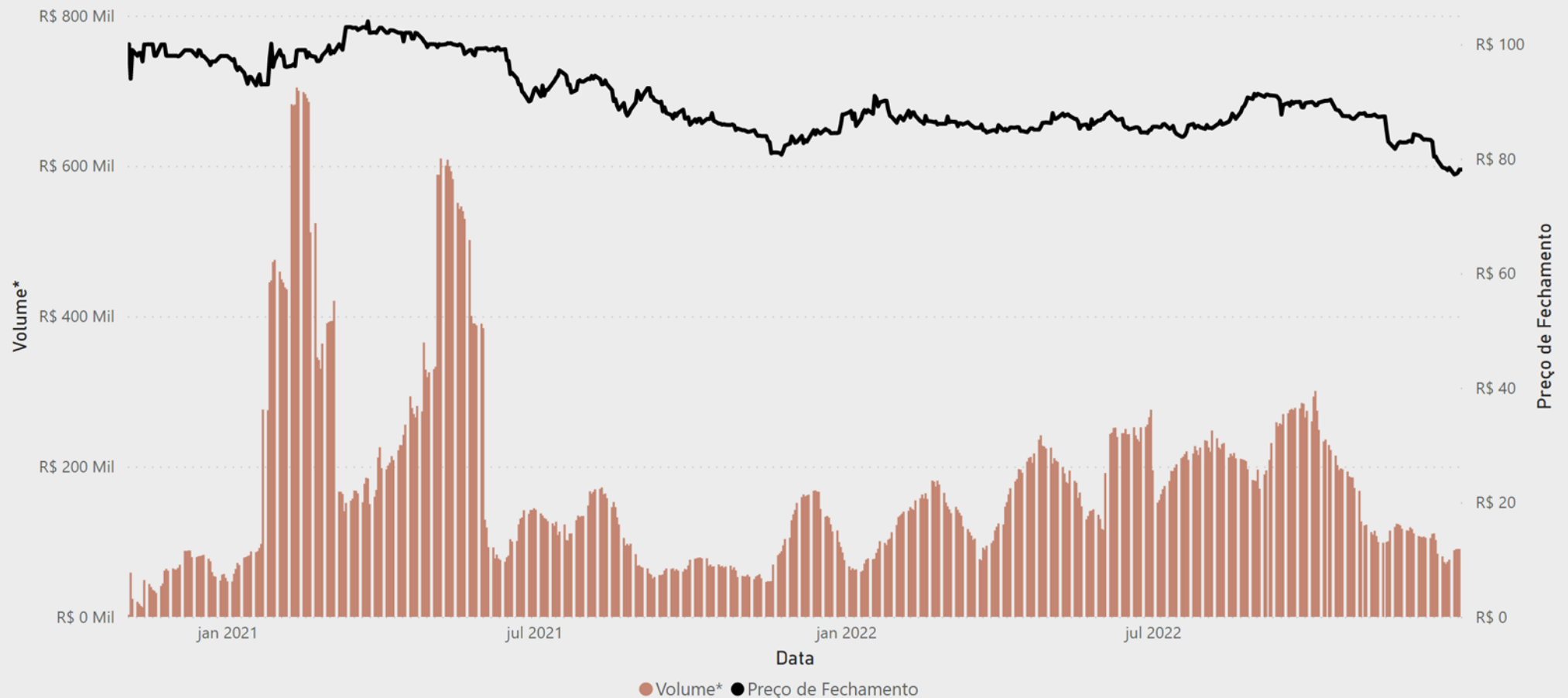
Rating: N/A
Cupom: CDI + 1,70%
Vencimento: 19/07/2027
Código IF: 22G0282296

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

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 29 de dezembro de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 78,11

Volume* e Preço de Fechamento por Data





CONTATO:

ri@mognocapital.com

+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>

