



MGCR11

MOGNO CRI MULTIESTRATÉGIA

Relatório mensal
Janeiro | 2023



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\$ 127.672.694,47

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 89,76

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

4.127

• Dividendo no mês

R\$ 0,86/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,86/cota no mês.
- 96% 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 de 2023 começou com um mês de mercados globais favoráveis em que bolsas subiram, juros caíram e o dólar se enfraqueceu. A inflação segue arrefecendo nos EUA e dá sinais de pico na Europa, trazendo ânimo aos investidores em contraste com a cautela das autoridades monetárias. Ainda, indicadores de atividade mostraram redução da contração econômica mundial, puxada pela recuperação de China e Zona do Euro, e o mercado de trabalho americano permanece forte. No Brasil, discussões sobre a meta de inflação provocaram a deterioração das expectativas de preços e juros, enquanto os agentes aguardam a definição de uma nova regra fiscal. A atividade segue desaceleran-

do com o esgotamento da recuperação de serviços pós-pandemia e o enfraquecimento da demanda no varejo e indústria, ao passo que o núcleo do IPCA continua arrefecendo mas ainda acima da meta.

O IFIX encerrou janeiro com queda 1,60% em contraste com alta de 3,37% do Ibovespa. As perdas foram concentradas nas classes de tijolo, com exceção de shoppings. Como destacamos nos últimos comentários, entendemos que os segmentos de imóveis atualmente negociam com desconto mais interessante em relação aos recebíveis, sendo a diferença entre o cap rate implícito (FIIs de imóvel) e a taxa média da carteira implícita (FIIs de CRI) nos preços de tela uma métrica intuitiva para análise. Contudo, com o relevante aumento das expectativas de inflação e juros, voltamos a ressaltar a importância da diferença no regime de distribuição de inflação entre as classes. Em um cenário de Selic elevada por mais tempo, é razoável imaginar

NOTA DO GESTOR

que a recuperação dos preços de FIIs demore. Assim, os dividendos recebidos ganham importância na determinação do retorno total de curto e médio prazo. Nesse caso, sabendo que a inflação é distribuída no resultado nos fundos de CRI enquanto se acumula no patrimônio dos fundos de tijolo, uma aceleração dos preços pode pedir maior alocação em recebíveis mesmo que temporariamente.

4 Performance e Alocação

Em janeiro recebemos cerca de R\$2,5 milhões em amortizações, principalmente das operações de Vitacon e de Jandira Park. As operações tiveram amortizações devido a entrega das obras do empreendimento e da venda de parte do portfólio de Jandira, respectivamente. Com estes eventos o fundo termina o mês com uma posição de caixa, após distribuição de dividendos, de 5,12%. Permitindo a realocação em novas operações de maior retorno. Atualmente

estamos mandatados em duas operações com taxas de CDI + 6,00% e IPCA+ 8,75% que estão em fase avançada de estruturação e devem ser liquidadas nos próximos meses.

Para os próximos meses esperamos novas amortizações de Vitacon, devido ao avanço nas obras e com a liberação do repasse de financiamento bancário para os empreendimentos. Na carteira de FIIs não realizamos nenhuma movimentação. Continuamos a acompanhar as posições dos FIIs expostos a inflação. Com os números do indexador voltando a subir, devemos ver novamente a cota destes fundos reagindo e com isso poderemos eventualmente realizar ganho de capital tático nas posições.

O MGCR não possui nenhum de seus papéis com algum tipo de risco ligado ao grupo Americanas.

5 Comentário do Gestor

A inflação de janeiro veio elevada novamente, em 0,53% para o mês. Puxada principalmente pelo segmento de comunicação que teve alta de 2,09%. Porém todos os demais segmentos apresentaram alta, exceto vestuário que apresentou uma queda de 0,27%. Essa pressão inflacionária deve fazer com que o Banco Central mantenha a taxa de juros elevada por mais tempo.

Neste mês a curva de juros das NTNBS abriram em torno de 30 bps. Os efeitos da recuperação judicial das Lojas Americanas afetaram de maneira generalizada o mercado de crédito. Diversos fundos de renda fixa que possuíam exposição ao grupo estão tomando resgates, o que tem feito os spreads dos papéis no mercado abrirem de maneira geral. Isso tem pressionado o mercado de crédito estruturado. Pois com o prêmio de risco aumentando no merca-

NOTA DO GESTOR

do secundário, inevitavelmente há o aumento do prêmio de risco exigido na estruturação de operações de crédito no mercado primário.

Atenciosamente,

Mogno Capital

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

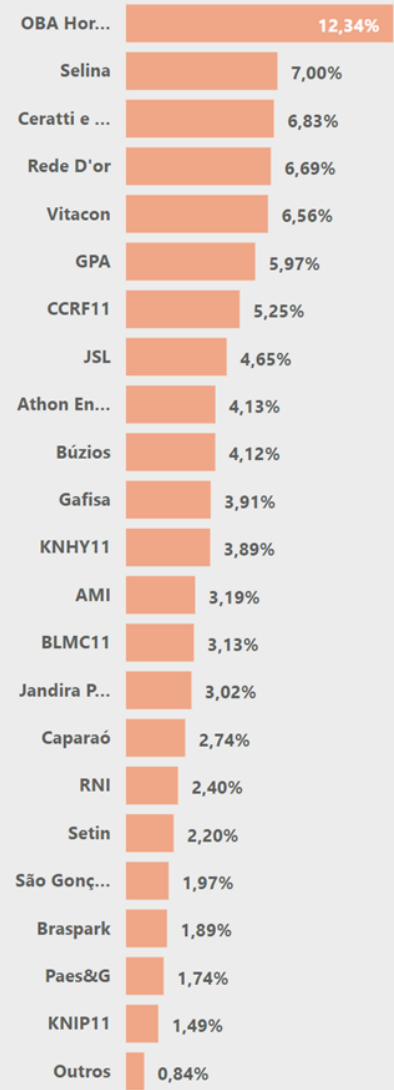
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

Código IF	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Duration (Anos)	Volume	%PL
22E0120569	Ceratti e Magna Jr.	BB+	Logística	IPCA+	9,50	9,50	10,17	2,33	R\$ 8.717.757	6,83%
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	7,33	3,84	R\$ 8.539.878	6,69%
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	8,80	0,87	R\$ 8.371.585	6,56%
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,49	4,47	R\$ 6.302.903	4,94%
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,49	4,47	R\$ 5.882.683	4,61%
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	7,48	5,46	R\$ 5.547.691	4,35%
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	8,65	6,39	R\$ 5.329.624	4,17%
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	7,88	4,28	R\$ 5.271.492	4,13%
22G0897549	Búzios	n/a	Hotelaria	IPCA+	9,50	9,50	9,42	1,96	R\$ 5.262.928	4,12%
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	6,30	4,07	R\$ 4.077.524	3,19%
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	7,03	5,41	R\$ 3.858.859	3,02%
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	9,84	6,07	R\$ 3.601.459	2,82%
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	7,49	4,47	R\$ 3.571.640	2,80%
22H0028631	Caparaó	A-	Residencial	CDI+	6,00	6,00	6,00	1,39	R\$ 3.492.135	2,74%
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	2,50	2,66	R\$ 3.065.983	2,40%
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,42	5,04	R\$ 2.968.819	2,33%
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	7,42	5,04	R\$ 2.968.365	2,32%
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	9,15	2,18	R\$ 2.811.383	2,20%
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	8,63	4,82	R\$ 2.513.993	1,97%
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,17	R\$ 2.498.637	1,96%
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,17	R\$ 2.498.637	1,96%
21H0926710	Braspark	BBB	Logística	IPCA+	7,50	8,00	8,65	3,27	R\$ 2.415.311	1,89%
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	10,68	2,05	R\$ 2.219.399	1,74%
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	7,27	5,51	R\$ 2.069.711	1,62%
22G0282296	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,70	1,70	1,70	3,48	R\$ 452.333	0,35%
22G0282290	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,15	1,15	1,15	3,53	R\$ 452.246	0,35%
Resumo							7,13	3,69	R\$ 104.762.972	82,06%

Composição da carteira (%PL)

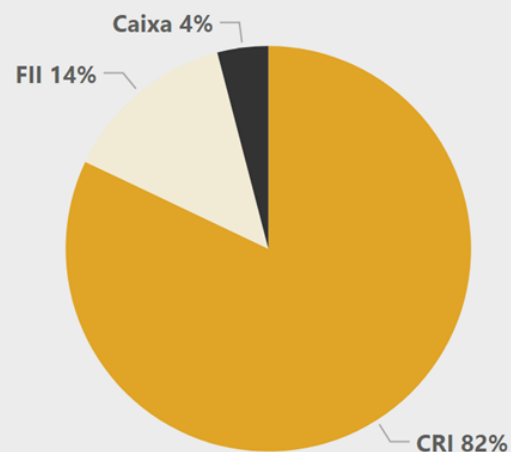


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

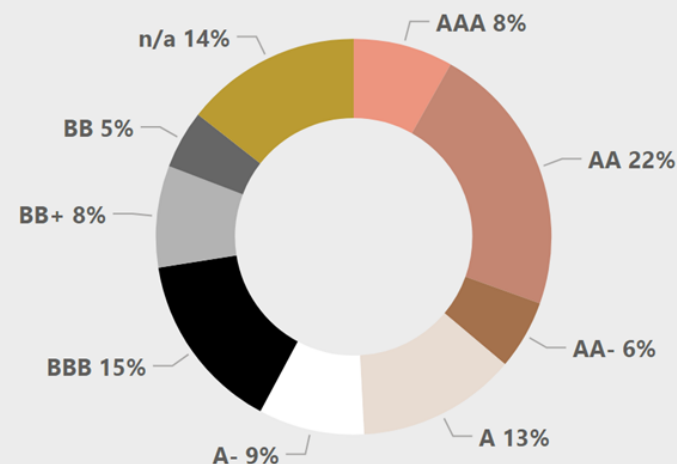
CARTEIRA

DO FUNDO

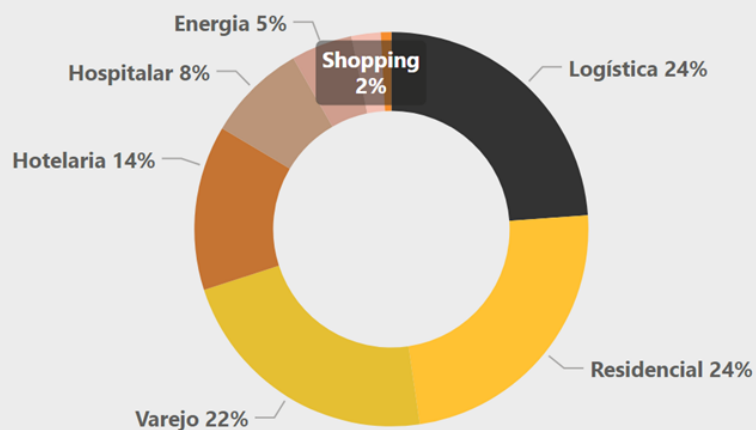
Alocação por estratégia (% PL)



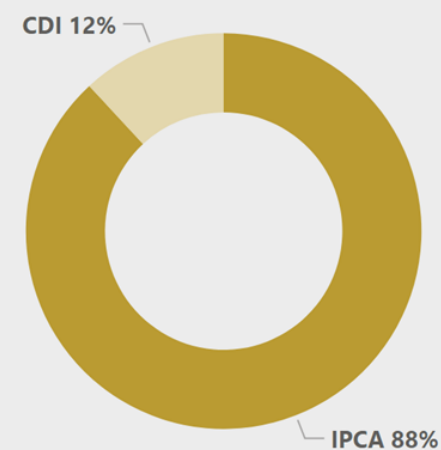
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



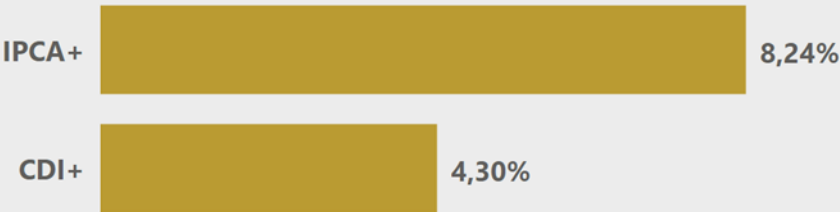
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

Taxa média MTM por Indexador



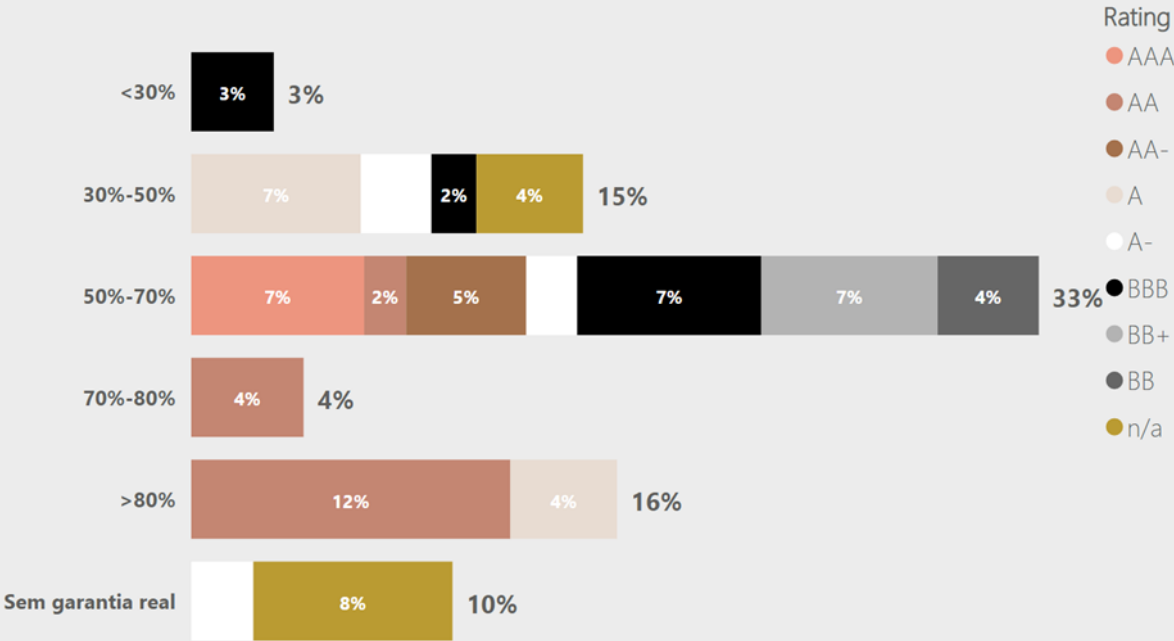
Duration média por Indexador (anos)



Taxa equivalente MTM

Preço da Cota	CDI+	IPCA+
95	4,06%	7,79%
94	4,11%	7,87%
93	4,15%	7,96%
92	4,20%	8,04%
91	4,24%	8,13%
90	4,29%	8,22%
89	4,34%	8,32%
88	4,39%	8,41%
87	4,44%	8,51%
86	4,49%	8,61%
84	4,59%	8,81%
83	4,65%	8,92%
82	4,71%	9,03%
81	4,77%	9,14%
80	4,82%	9,25%

LTV por Faixas e Rating**



- Rating
- AAA
 - AA
 - AA-
 - A
 - A-
 - BBB
 - BB+
 - BB
 - n/a

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

* n/a (Operação sem rating na emissão)

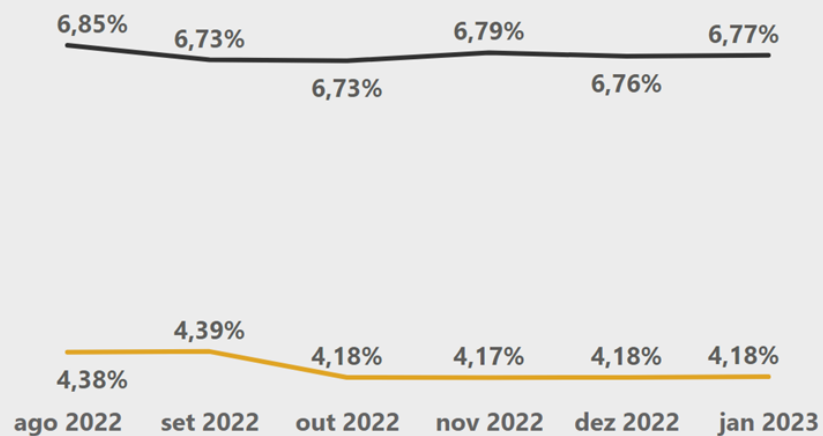
**Rating dado Internamente

CARTEIRA

DO FUNDO

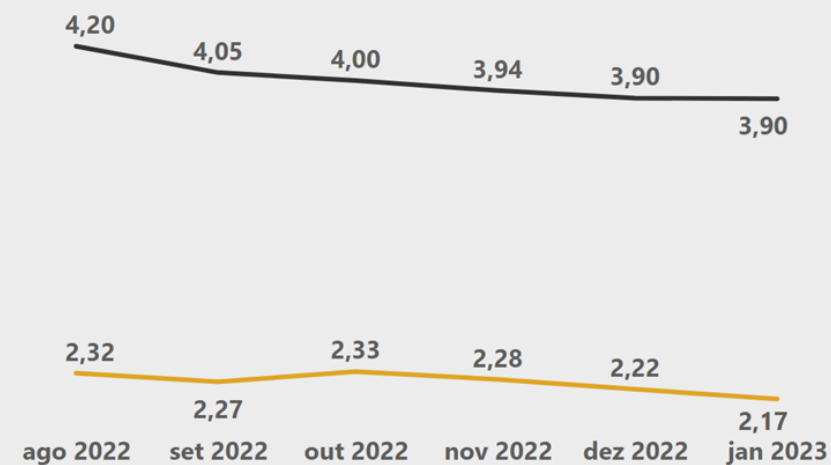
Histórico Taxa de aquisição média por Indexador

Indexador ● CDI+ ● IPCA+



Histórico Duration média por Indexador

Indexador ● CDI+ ● IPCA+

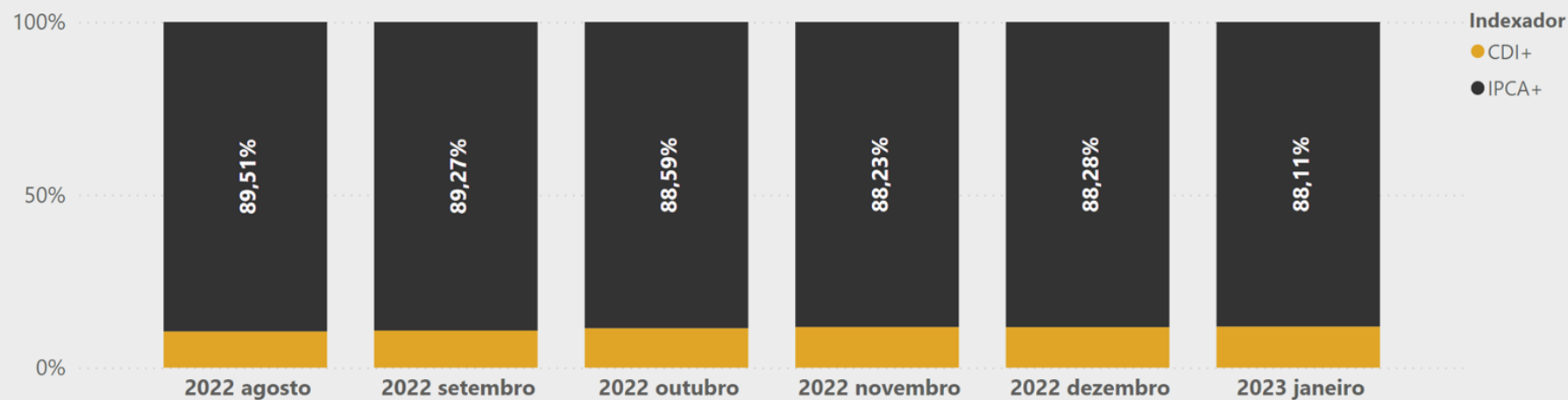


Histórico alocação por Indexador

Indexador

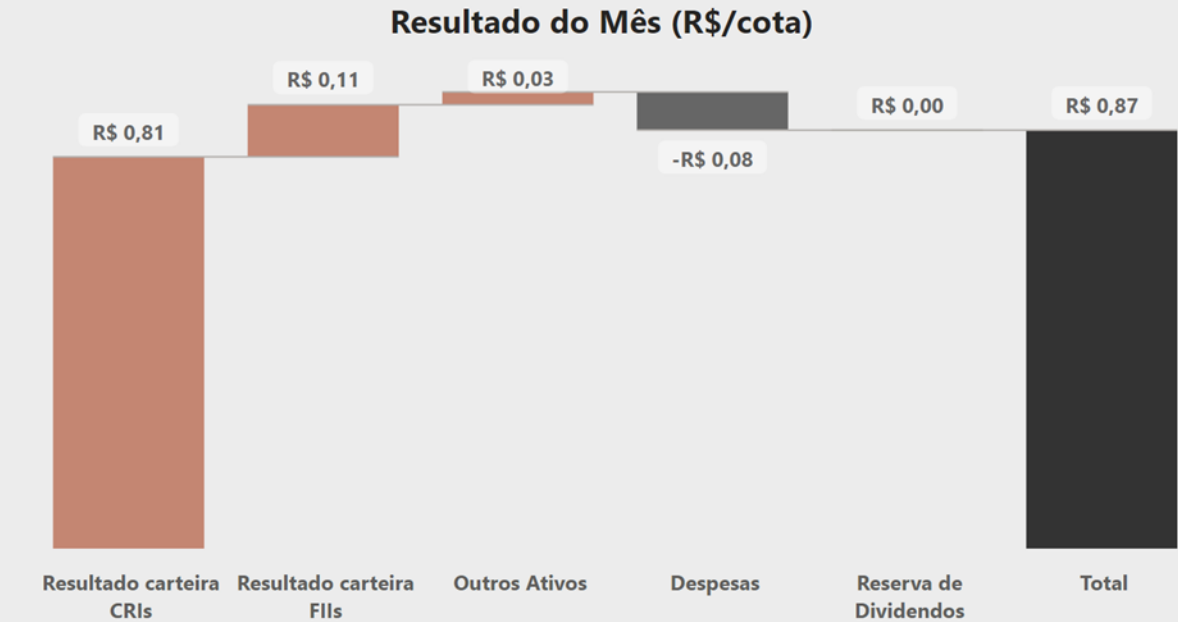
● CDI+

● IPCA+



RESULTADOS

DO FUNDO

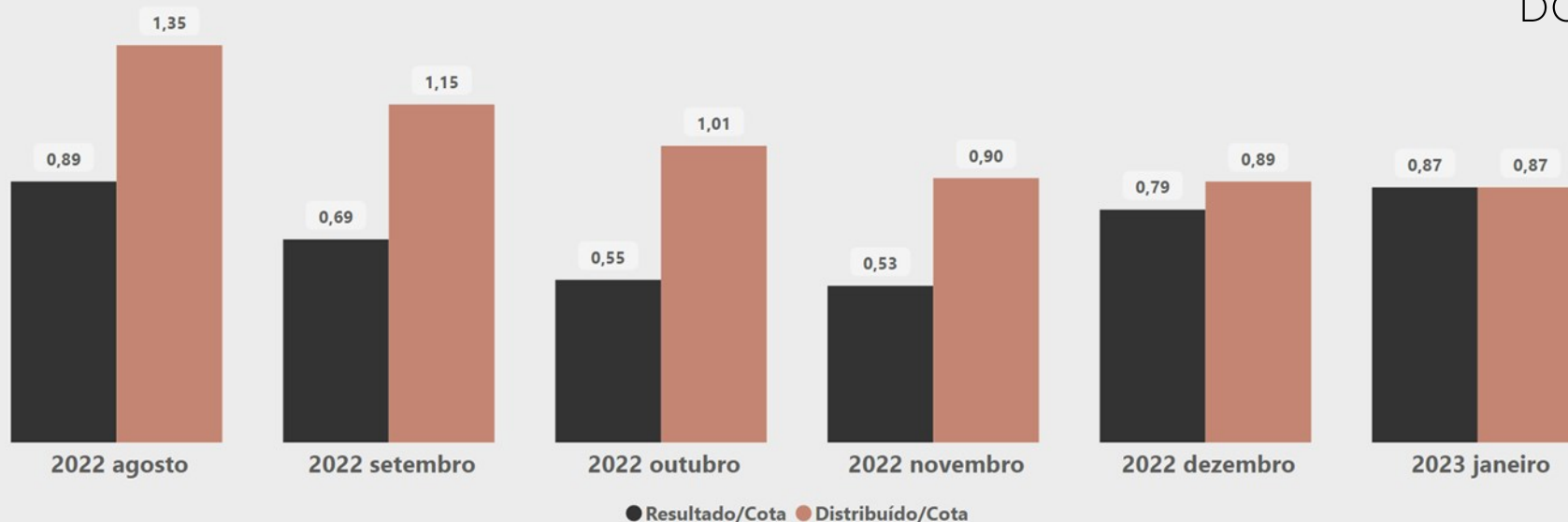


Histórico de Resultados

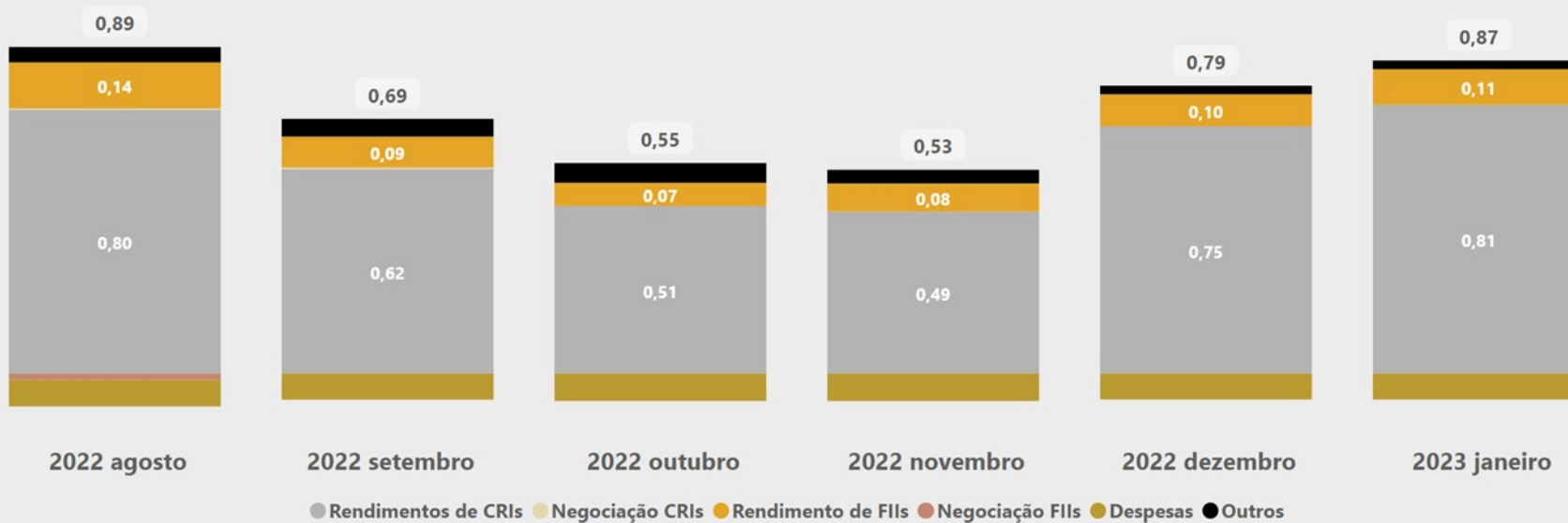
Resultado	ago /2022	set /2022	out /2022	nov /2022	dez /2022	jan /2023
Resultado carteira CRIs	1.138.294,71	884.612,19	718.560,50	695.122,45	1.061.098,34	1.152.895,08
Correção Monetária CRIs	408.572,41	118.746,19	9.967,28	12.274,91	349.547,26	409.620,27
Juros CRIs	723.475,07	758.033,17	708.593,22	682.847,54	711.551,08	743.274,81
Negociação CRIs	6.247,23	7.832,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado carteira FIIs	169.523,27	132.507,92	100.064,94	120.830,48	137.943,32	153.539,49
Dividendos de FIIs	197.070,09	132.507,92	100.064,94	119.871,88	137.943,32	153.539,49
Negociação FIIs	-27.546,82	0,00	0,00	958,60	0,00	0,00
Outros Ativos	66.188,33	75.894,69	84.684,86	58.181,16	36.451,72	37.064,57
Receita Total	1.374.006,31	1.093.014,80	903.310,30	874.134,09	1.235.493,38	1.343.499,14
Despesas	-113.763,98	-112.501,97	-117.802,82	-118.035,62	-111.598,38	-111.887,95
Resultado	1.260.242,33	980.512,83	785.507,48	756.098,47	1.123.895,00	1.231.611,19
Reserva de Dividendos	657.625,01	651.678,44	646.678,27	520.516,80	136.114,04	0,00
Distribuição Total	1.917.867,34	1.632.191,27	1.432.185,75	1.276.615,27	1.260.009,04	1.231.611,19
Distribuição/Cota	1,35	1,15	1,01	0,90	0,89	0,87

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição

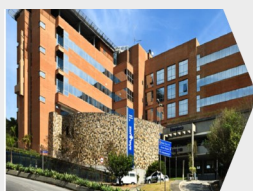


Resultado por Cota



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.



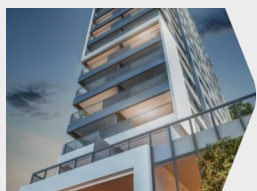
CRI Setin

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

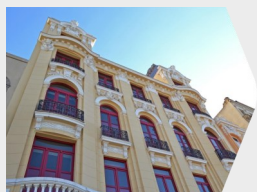
Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são focados em apartamentos funcionais e compactos, destinados a facilitar a mobilidade urbana. A operação tem como objetivo financiar dois projetos da empresa em São Paulo, no bairro Bela Vista, Chez Vitacon e Ueno Vitacon. 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

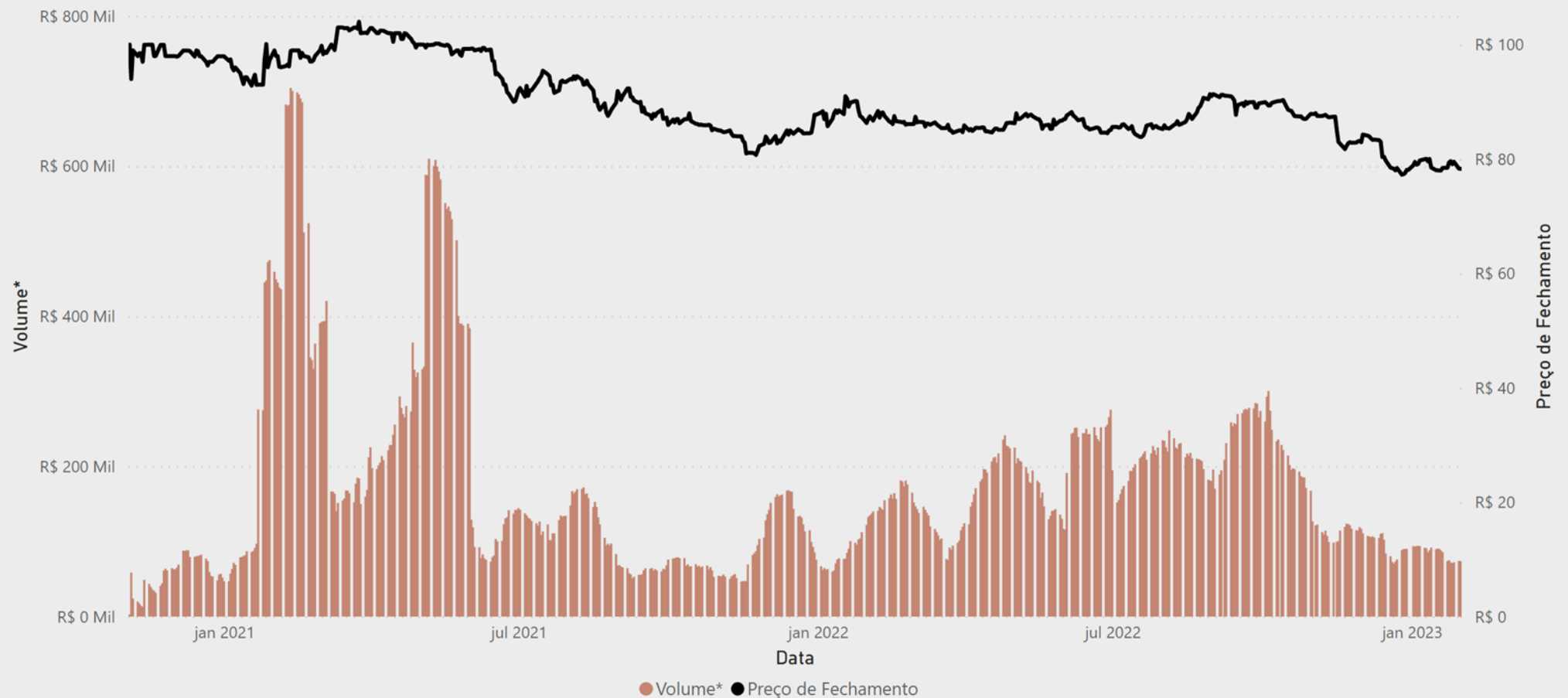
A Brookfield, através de 10 fundos imobiliários indiretamente controlados pelo BSREP IV CHRYSOCOLLA POOLING LLC, assumiu o compromisso de adquirir um portfólio de 10 imóveis da BR Properties. A operação possui pagamento mensal de juros e um sistema de amortização Bullet, no vencimento. A classe subordinada 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 31 de janeiro de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 78,29.

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>

