



MGCR11

MOGNO CRI MULTIESTRATÉGIA

Relatório mensal
Junho | 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, conseqüentemente, 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.





- **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\$ 130.507.538
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 91,76
- **Cotas Emitidas**
1.422.304
- **Número de Cotistas**
4.158
- **Dividendo no mês**
R\$ 1,04/cota

NOTA DO GESTOR

Comentários do Gestor

O Fundo encerrou o mês de junho de 2023 com 75,1% de seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuídos em 23 diferentes operações, num total investido de R\$98,0 milhões, e 9,0% de seu PL alocado em FIIs. Os demais recursos estavam investidos em instrumentos de caixa.

Ao longo do mês de junho, o Fundo deu foco na venda de parcela relevante de sua carteira de FIIs, com a venda de R\$7,0 milhões em dois fundos de papel, KNIP11 e KNHY11. Ao mesmo tempo, Fundo vendeu a totalidade de sua posição do CRI Caparaó no valor de R\$3,5 milhões no valor de face, visto que a equipe de gestão entendia que o risco de crédito desse ativo não era compatível com o perfil do Fundo.

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de junho de 2023 foi de R\$1,04 por cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de IPCA + 6,6% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de maio.

Qualidade de Crédito da Carteira: A equipe de Gestão gostaria de reforçar que todos os CRIs da carteira do Fundo encontram-se adimplentes. Com base nos trabalhos de monitoramento e acompanhamento intensos e próximos de todos os ativos, na opinião da

Gestão a carteira continua saudável.

O Fundo encerrou o mês de junho com 4.158 cotistas. O volume médio de negociação diária no mês de junho foi de R\$335 mil.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Com o caixa proveniente da venda de ativos em junho, o Fundo adquiriu, no início do mês de julho, um total de R\$29,0 milhões em três diferentes CRI, todos vinculados ao IPCA. Ao mesmo tempo, o Fundo vendeu R\$7,5 milhões de um CRI.

No dia 18/07/23, foi publicado o resultado da Consulta Formal aos Cotistas do Fundo sendo aprovadas por quórum qualificado as seguintes matérias:

(i) a substituição do atual administrador do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Novo Administrador”);

(ii) a consequente reformulação do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

(iii) a alienação da totalidade dos ativos que integram o patrimônio do Fundo ao VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob nº 36.771.692/0001-19 (“VGHF”), de acordo com a proposta encaminhada em 30 de junho de 2023 pelo VGHF, anexa à Consulta Formal, e seu pagamento por meio de compensação de créditos eventualmente detidos pelo Fundo contra o VGHF, em decorrência da referida alienação dos ativos, mediante a subscrição e integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do VGHF, conforme os termos e condições estabelecidos entre as partes; e

(iv) a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, observado que a liquidação do Fundo será realizada mediante a partilha do patrimônio do Fundo aos Cotistas do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo. A liquidação se dará por meio do resgate de Cotas do Fundo com entrega de ativos ou de recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo ao Cotista do Fundo.

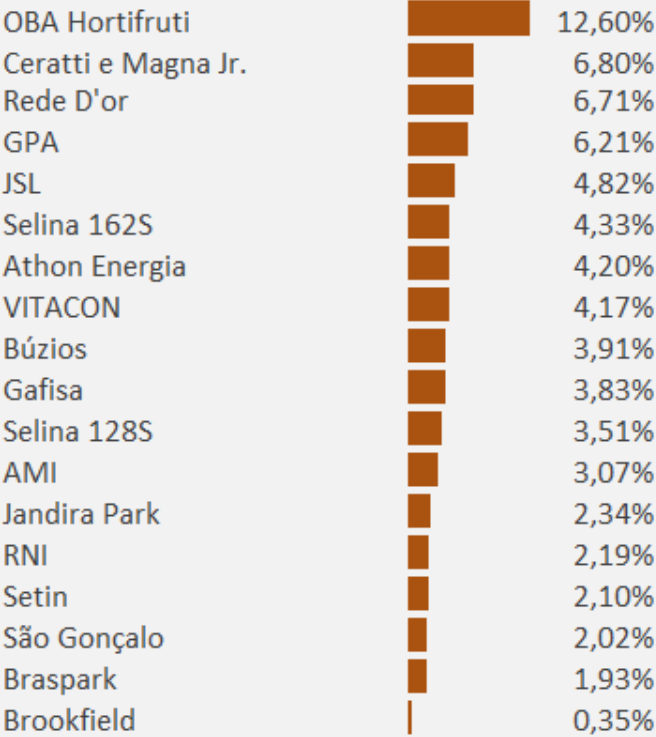
É esperado que esse processo se encerre no início do mês de setembro.

Carteira de CRIs

CARTEIRA DO FUNDO

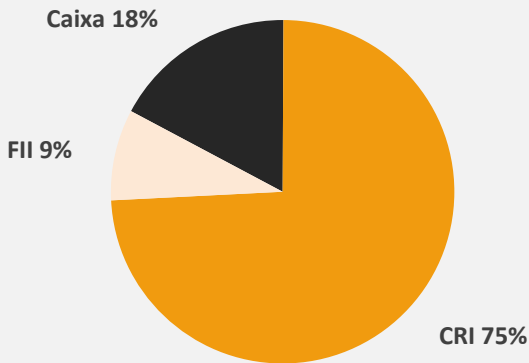
Código IF	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Duration (Anos)	Volume	%PL
22E0120569	Ceratti e Magna Jr.	BB+	Logística	IPCA+	9,50	9,50	9,64	2,29	R\$ 8.872.081,53	6,80%
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	6,40	3,83	R\$ 8.760.799,92	6,71%
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	6,58	4,51	R\$ 6.576.422,70	5,04%
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	6,58	4,51	R\$ 6.137.968,04	4,70%
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,40	5,29	R\$ 5.919.517,44	4,54%
20L0522095	Selina 162S	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	7,67	6,81	R\$ 5.649.694,96	4,33%
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	6,98	4,40	R\$ 5.477.555,59	4,20%
20J0837296	VITACON	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	10,79	0,88	R\$ 5.445.159,98	4,17%
22G0897549	Búzios	n/a	Hotelaria	IPCA+	9,50	9,50	8,67	2,78	R\$ 5.100.865,03	3,91%
19K1145398	Selina 128S	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	8,65	6,47	R\$ 4.586.791,17	3,51%
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	6,76	4,25	R\$ 4.001.711,03	3,07%
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	6,58	4,51	R\$ 3.726.634,15	2,86%
20A0977906	JSL	AAA	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,32	5,20	R\$ 3.147.781,51	2,41%
20A0978038	JSL	AAA	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,32	5,20	R\$ 3.147.301,76	2,41%
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	5,97	5,36	R\$ 3.049.861,94	2,34%
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	2,50	2,50	R\$ 2.854.758,09	2,19%
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	8,72	2,10	R\$ 2.738.439,30	2,10%
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	7,53	5,20	R\$ 2.634.495,54	2,02%
21H0926710	Braspark	BBB	Logística	IPCA+	7,50	8,00	7,81	3,26	R\$ 2.518.565,10	1,93%
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,00	R\$ 2.497.692,72	1,91%
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	4,74	2,00	R\$ 2.497.692,72	1,91%
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,15	5,37	R\$ 2.183.000,18	1,67%
22G0282296	Brookfield	n/a	Corporativo	CDI+	1,70	1,70	1,70	3,20	R\$ 452.333,34	0,35%
Resumo								4,03	R\$ 97.977.123,74	75,07%

Composição da Carteira (%PL)

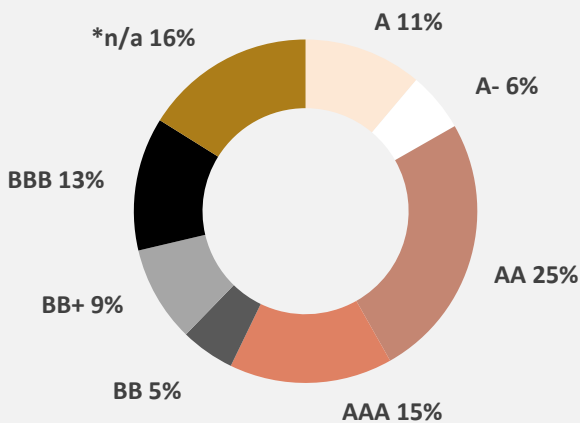


CARTEIRA

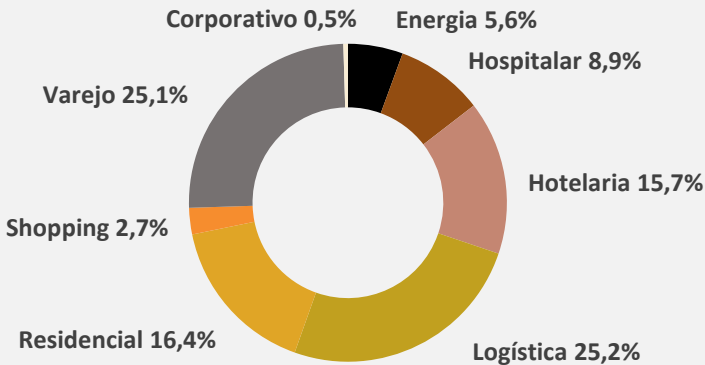
Alocação por estratégia (%PL)



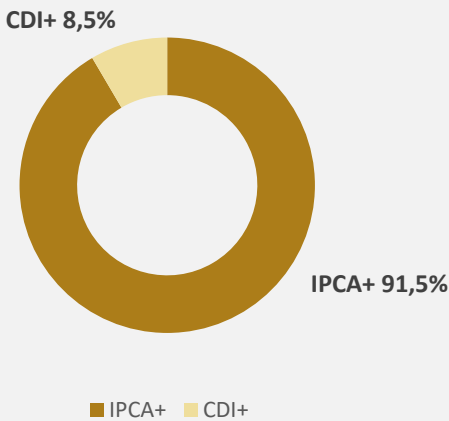
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



Alocação por indexador (% CRI)



*n/a (Operação sem rating na emissão) ** Rating dado Internamento

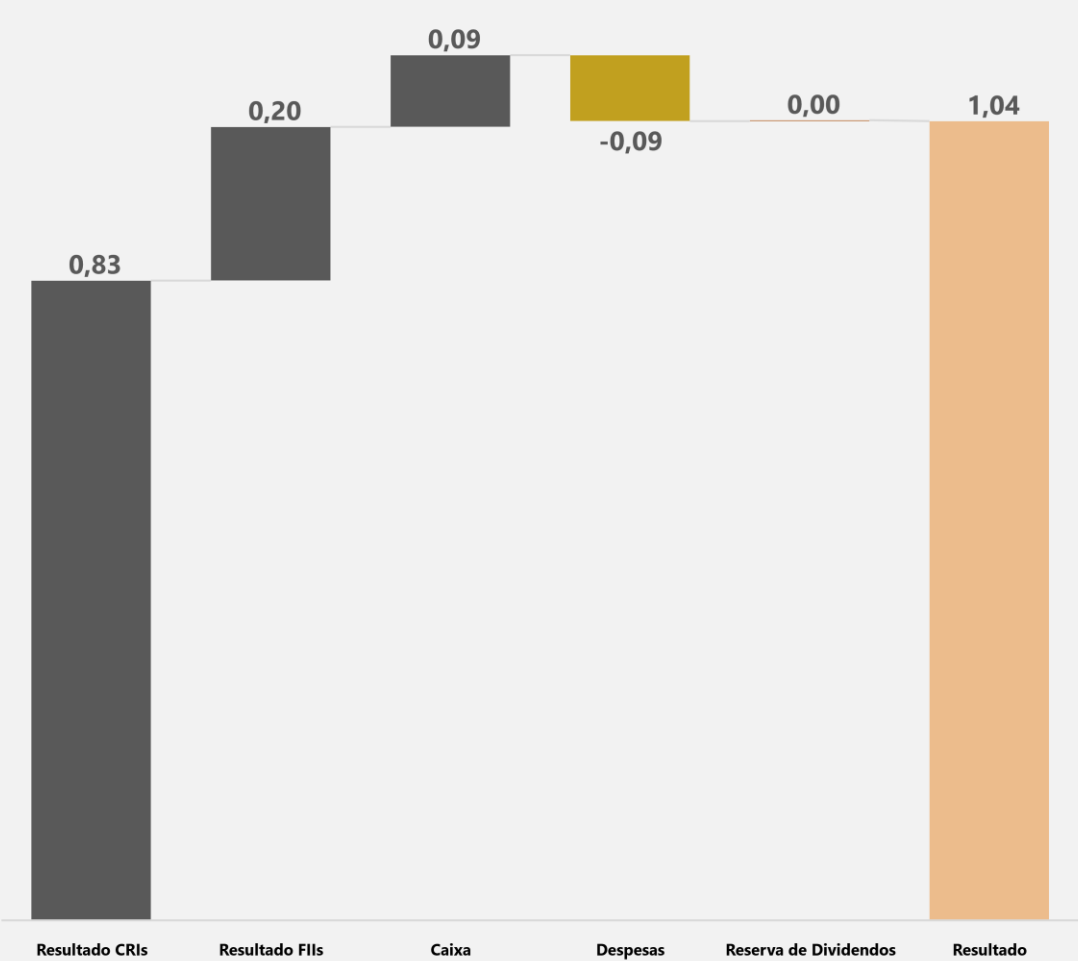
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

Histórico de Resultados (em R\$)

Mês	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Juros CRIs	743.275	703.932	633.208	666.976	661.236	678.456
Correção Monetária CRIs	409.620	479.709	464.737	533.030	530.611	450.881
Negociação CRIs	-	-6.272	-	-	-	56.640
Dividendos de FIIs	153.539	246.567	161.942	187.769	180.540	186.758
Negociação FIIs	-	-	-	-	-	97.849
Outras Receitas	37.065	54.125	97.544	81.986	110.555	132.756
Total	1.343.499	1.478.061	1.357.431	1.469.760	1.482.942	1.603.340
Despesas (+/-)	-122.314	-107.589	-154.098	-112.640	-116.005	-122.388
Resultado	1.221.186	1.370.472	1.203.333	1.357.120	1.366.937	1.480.952
Reserva de Dividendos	-1.996	147.290	70.549	5.366	6.891	8.647
Distribuição Total	1.223.181	1.223.181	1.280.074	1.422.304	1.365.412	1.479.196
Distribuição/Cota	0,86	0,86	0,90	1,00	0,96	1,04

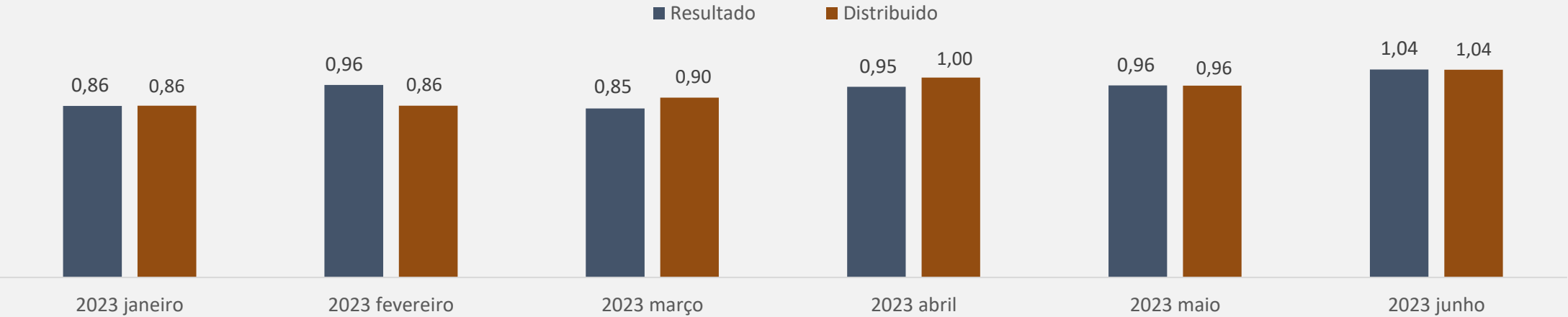
Resultado do Mês (R\$/cota)





RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição



Resultado por Cota



DETALHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO



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%.



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 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.



CRI Brookfield

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%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO



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 Ceratti e Magna

Rating: BB+

Cupom: IPCA + 9,50%

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 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 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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 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.



CRI JSL

Rating: AAA
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 Oba

Rating: AA (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,40%
Vencimento: 27/06/2033
Código IF: 21F0950228
21F0950242
21F0950009

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.

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 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 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 Selina 128S

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 162S
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 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.



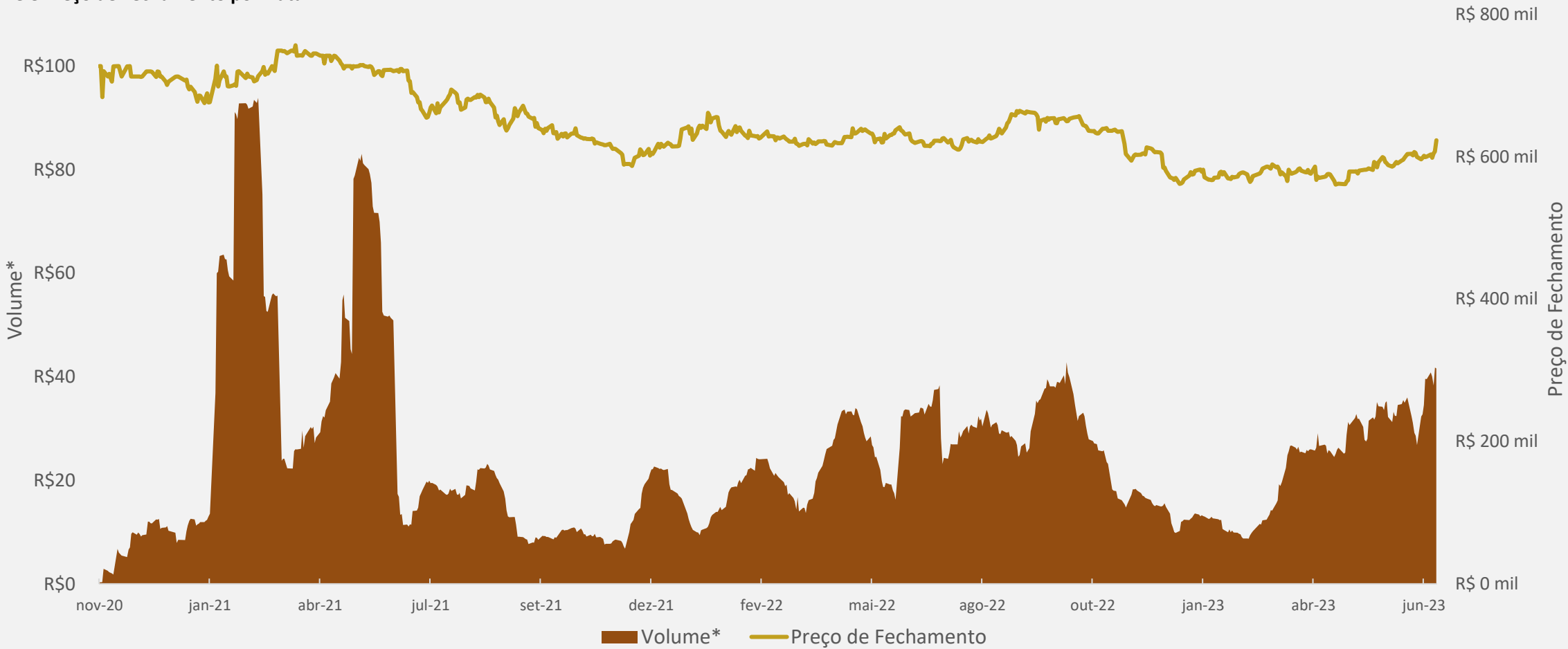
CRI Vitacon
Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,75%
Vencimento: 28/05/2024
Código IF: 20J0837296

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.

RESULTADOS DO FUNDO

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 junho de 2023, o valor da cota fechou em R\$ 85,67.

Volume e Preço de Fechamento por Data



*Média móvel últimos 21 dias úteis

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.



CONTATO:

ri@valorainvest.com.br

+55 11 5189-9916

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil

04543-900