



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Outubro | 2020



MOGNO

CAPITAL

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 High Grade

• Código de Negociação

MGCR11

• 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

• Início do Fundo

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\$ 67.937.225,56

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,92

• Cotas Emitidas

708.221

• Número de Cotistas

757

• Dividendo no mês

R\$ 0,14

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,14/cota no mês,
- 1ª emissão no volume de R\$ 70.822.100,00
- 70,04% da carteira alocada em ativos alvo.
- O fundo ainda não havia iniciado suas negociações.

2 Apresentações

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

O fundo MRCR11 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 preços, o fundo se permite investimento em FIIs de CRI, cuja proposta de investimento esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

No cenário externo, tivemos apreensão com o número crescente de casos de Covid-19 na Europa e EUA, seguida de melhora dos ânimos após definição das eleições americanas e avanço no desenvolvimento de vacinas. Por aqui, seguem as desigualdades dentro da recuperação da atividade (bens e serviços) e da inflação (atacado e varejo). Do lado dos preços, o IPCA acelerou marginalmente com a alta de alimentos, enquanto o IGP-M segue alto puxado pelos preços no atacado. Na última ata do Copom, o Banco Central demonstrou tranquilidade com a trajetória da inflação, mas lembrou dos riscos relacionados ao cenário fiscal.

Os dados do mercado imobiliário para o 3T20 confirmaram a resiliência dos bons ativos corporativos e o aquecimento do segmento de galpões. No mercado corporativo A de São Paulo, a vacância aumentou apenas levemente en-

quanto os aluguéis cobrados subiram. No segmento logístico, a vacância caiu mesmo com entrega relevante de nova ABL, uma vez que a absorção por empresas de logística e *e-commerce* segue forte e concentrada em ativos A. Quanto aos shoppings, a recuperação das vendas atinge fase mais gradual, enquanto a estabilização de vacância e inadimplência em níveis baixos é muito positiva mesmo contando com o efeito de descontos. Também foi observado um bom desempenho nos resultados das incorporadoras, que apesar do menor nível de lançamentos, apresentaram bons volumes de vendas de estoques no período.

4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de outubro com 70,04% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo destes, 56,11% em CRIs e 14,03 % em FIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIs. Os

NOTA DO GESTOR

demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

O fundo termina seu primeiro mês com uma alocação de acordo com o planejamento inicial da oferta, que acabou sendo acelerado devido ao volume captado. Nesse cenário o fundo começa a rentabilizar os cotistas antes do inicialmente proposto. Como encerramos o mês com alocação abaixo dos 75% em ativos alvo, não será cobrada taxa de gestão. Seguindo em linha com o compromisso da gestora de alinhamento de interesses com o cotista.

Durante o mês de outubro o fundo realizou a aquisição de 8 operações de CRI, seis no mercado secundário e duas no mercado primário. A velocidade de alocação pode ser atribuída ao fato de as operações já estarem em *warehousing* ou em processo final de estruturação, os quais foram iniciados durante a estruturação do fundo.

Devido ao volume captado, o fundo ficou com uma maior concentração nos papéis de Rede D'or e Pão de Açúcar, uma vez que os volumes de alocação estavam previamente acordados. Do ponto de vista de risco essa concentração, de 14,81% e 14,71%, respectivamente, não representa nenhum alarde, uma vez que, os devedores possuem grande capacidade de pagamento e as operações contam com LTV abaixo de 75%, além das duas empresas possuírem rating internacional AAA e AA, respectivamente. Com futuras emissões as posições serão diluídas voltadas a níveis mais adequados.

Algumas operações foram tomadas com parceiros de mercado, logo as negociações foram realizadas em conjunto visando o *yield* médio das mesmas. Portanto, foram adquiridos ativos com taxas variadas de maneira a promover o retorno esperado do portfólio.

Para o próximo mês temos quatro operações

no pipeline para serem liquidadas, com estes papéis o fundo ficará próximo de sua alocação total. Mantendo parte do patrimônio reservado para a aquisição de eventuais novas oportunidades de mercado. Para outubro realizamos a reserva de dividendos, visando a normalização da distribuição ao longo dos meses, de forma a suavizar os pagamentos extraordinários e os fluxos trimestrais.

5 Comentário do Gestor

A carteira do fundo fecha o mês de outubro com oito operações de CRI no portfólio, as quais apresentam uma maior concentração nos segmentos hospitalar, varejo e residencial. A concentração em varejo e hospitais é evidenciada por dois papéis, conforme previamente exposto. As operações de desenvolvimento residencial de estoque estão apresentando bom ritmo de vendas e, portanto, estão sendo amor-

NOTA DO GESTOR

tizadas antecipadamente, permitindo a realocação do capital em novas operações com maior *yield*.

O segmento logístico apresentou bom desempenho durante os últimos meses, principalmente devido a expansão do *e-commerce* durante a pandemia, portanto é um segmento que pretendemos aumentar a exposição na carteira. Já o segmento de Shoppings vem apresentando uma forte recuperação, com a flexibilização das medidas de isolamento social, sendo uma posição com uma menor exposição na carteira.

A maior exposição da carteira em papéis IPCA reflete a visão da gestão de que o momento é oportuno para a aquisição de ativos indexados à inflação. Dado que em média estes são emitidos com um maior *spread*. Em outubro as emissões de CRI IPCA representaram 40% do volume total de emissões do período e apresentaram um *spread* médio de 9,2% contra 4,07% das

emissões em CDI+. Outro fator preponderante é o alinhamento entre o lastro da operação e o fluxo da dívida, que por fatores intrínsecos tendem a ser atrelados a inflação.

A estratégia de alocação em fundos imobiliários cuja alocação seja voltada aquisição de CRIs, fecha o mês representando 14,03 % do portfólio e um total de quatro operações. A alocação é oportunística e visa a aquisição de posições que, segundo visão da gestão, estão sendo negociadas a abaixo do valor que deveria refletir a qualidade de seus ativos.

Atenciosamente,
Equipe
Mogno Capital

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

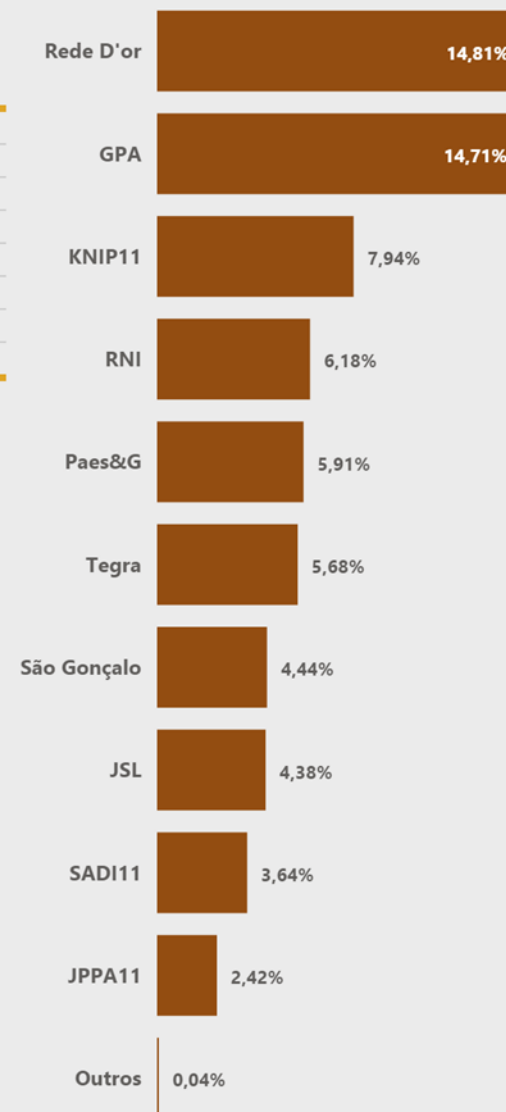
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

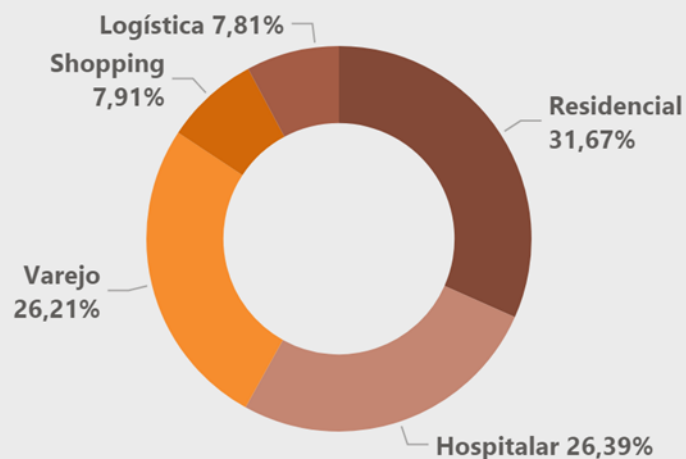
Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (anos)	Volume	%PL	Pagamento
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,98	R\$ 10.059.709	14,81%	mensal
20H0695880	GPA	n/a	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,99	R\$ 9.992.736	14,71%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,13	R\$ 4.196.864	6,18%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,69	R\$ 4.018.300	5,91%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,78	R\$ 3.859.561	5,68%	trimestral
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,21	R\$ 3.016.582	4,44%	mensal
20A0977906	JSL	n/a	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,15	R\$ 1.489.461	2,19%	mensal
20A0978038	JSL	n/a	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,15	R\$ 1.489.461	2,19%	mensal
Resumo					4,56	4,68	5,14	R\$ 38.122.672	56,11%	

Composição detalhada da carteira



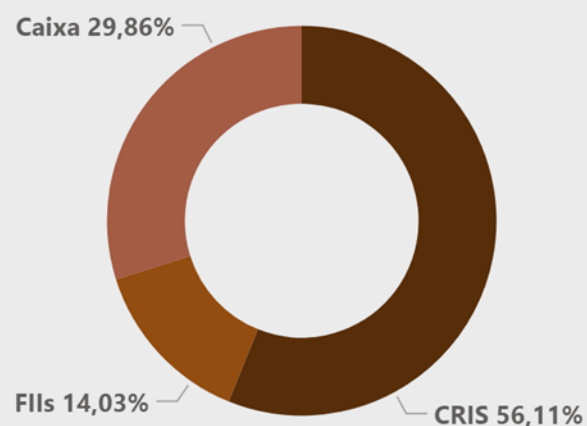
Alocação por segmento

(% da carteira de CRI)



Alocação por estratégia

(% do PL)

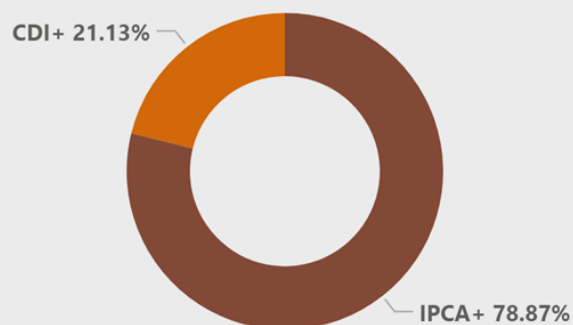


CARTEIRA

DO FUNDO

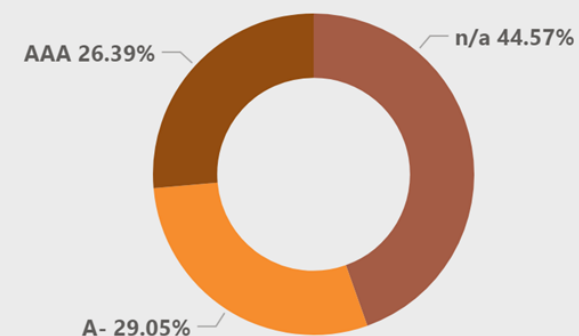
Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



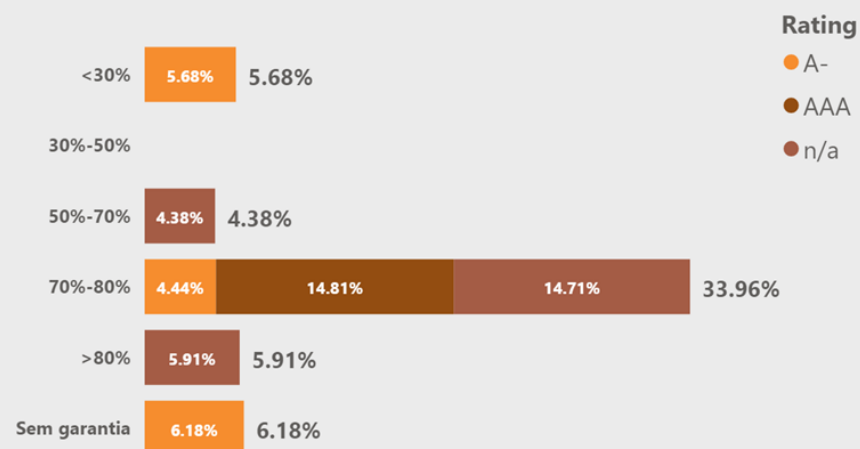
Alocação por Rating Internacional

(% da carteira de CRI)

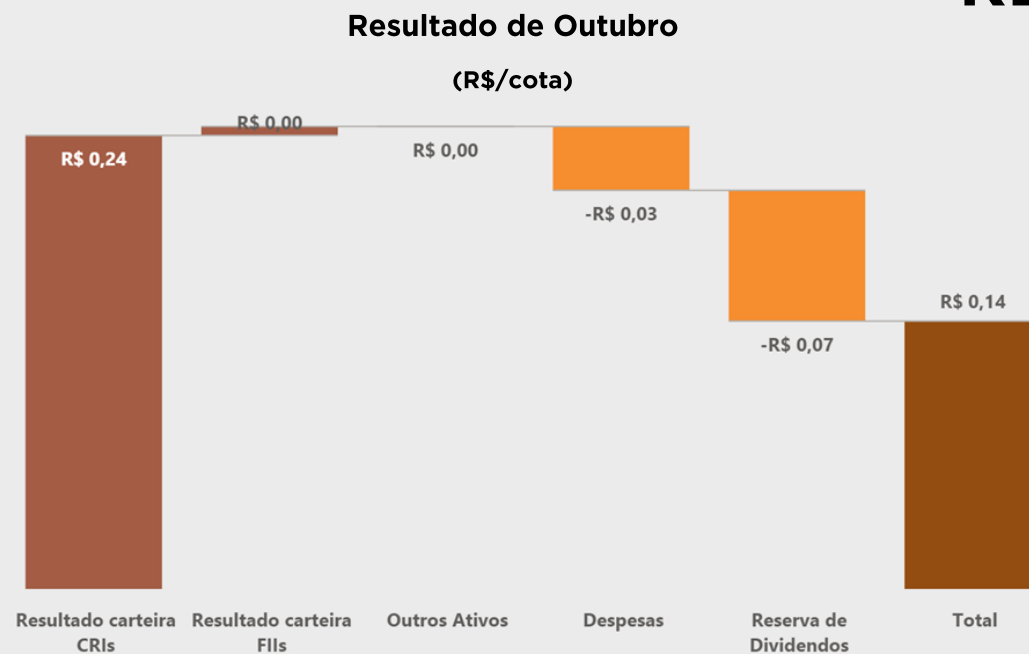


Alocação por LTV

(% do PL)



RESULTADOS DO FUNDO

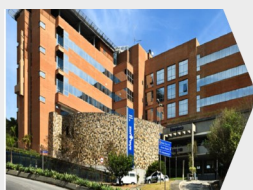


Histórico de resultados

Resultado	out /2020
Resultado carteira CRIs	168.948,31
Correção Monetária CRIs	19.749,04
Juros CRIs	149.199,27
Negociação CRIs	0,00
Resultado carteira FIIs	3.349,03
Dividendos de FIIs	0,00
Negociação FIIs	3.349,03
Outros Ativos	0,00
Receita Total	172.297,34
Despesas	-23.830,68
Resultado	148.466,66
Reserva de Dividendos	-48.685,92
Distribuição Total	99.780,74
Distribuição/Cota	0,14

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Rede D'or

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

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 4 hospitais da Rede D'or, 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: N/A
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 10/08/2035

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 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

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 Tegra

Rating: A- Fitch
Cupom: CDI + 1,10%
Vencimento: 25/10/2022

Operação com a Tegra, incorporadora do grupo Brookfield, com foco na incorporação de projetos residenciais e comerciais, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 240%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI São Gonçalo

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

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: N/A
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 25/01/2035

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 Paes&Gregori

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 10,00%
Vencimento: 29/09/2025

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



CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Rua Iguatemi, 192 - 21º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01451-010

