



## **MGCR11**

### **MOGNO CRI HIGH GRADE**

---

Relatório mensal  
**Dezembro | 2020**



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.



# 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

**• 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\$ 68.107.680,10

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 96,16

**• Cotas Emitidas**

708.221

**• Número de Cotistas**

775

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,66

# NOTA DO GESTOR

## 1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,66/cota no mês,
- 1ª emissão no volume de R\$ 70.822.100,00
- 95,37% da carteira alocada em ativos alvo.

## 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

FIIIs de CRI, cuja proposta de investimento esteja alinhada com as do MGCR11.

## 3 Panorama de mercado

O otimismo dos mercados continuou ao longo de dezembro mesmo com o aumento do número de casos de Covid-19, beneficiando ativos de risco. O grande fluxo de recursos estrangeiros contribuiu para nova valorização do real e da bolsa brasileira. Com vacinas já desenvolvidas, os países se voltam para a implementação das campanhas de imunização, mas com capacidades muito distintas. Por aqui, a retomada dos serviços continua gradual enquanto a produção industrial segue acima do nível pré-pandemia e crescendo. Quanto aos preços, a surpresa para cima no IPCA adicionou mais um componente nas discussões do ritmo de normalização dos juros.

O IFIX apresentou boa alta no mês, puxada

por uma valorização generalizada dos segmentos com exceção de agências bancárias, que sofrem com a perspectiva de fechamento por parte dos bancos. O destaque na contribuição positiva foi o segmento de recebíveis, que entregou bom aumento de rendimentos com repasse de inflação. De toda forma, o IFIX fechou o ano em -10,24% contra alta de 2,92% do Ibovespa. Reforçamos o contraste que vemos entre preços reprimidos de um lado e bons fundamentos do mercado imobiliário com condições financeiras favoráveis do outro.

## 4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de dezembro com 95,37% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo destes, 81,98% em CRIIs e 13,39% em FIIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIIs. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

## NOTA DO GESTOR

Em dezembro realizamos a aquisição de uma operação de CRI que fazia parte de um conjunto de alocações, realizadas com fundos parceiros. Portanto a carteira segue com 14 operações com uma duration ponderada média de 5,03 anos. O fundo tem o objetivo de adquirir operações com uma menor duration para reduzir o risco de variação da curva de juros na carteira.

Reduzimos a posição de KNIP11, pois acreditamos que a posição no fundo estava muito concentrada e por vislumbrar um maior potencial de retorno em outros papéis. Portanto, reduzimos a posição de 6,51% do PL para 0,1%. O CRI de Tegra continua com ritmo acelerado de amortização com a venda de estoques da incorporadora, liberando caixa para alocação em operações de maior retorno.

Fizemos a aquisição de três novos fundos imobiliários de CRIs, XPCI11, PLCR11 e HSAF11. Acreditamos que pela qualidade da carteira de

crédito e pelo preço descontado os fundos supracitados apresentam um bom potencial de ganho para o portfólio. Na carteira de CRIs fizemos a aquisição do papel de Direcional, que fazia parte de um conjunto de operações adquiridas com parceiros estratégicos.

Neste mês participamos da 8ª oferta do fundo IRDM11, o preço de entrada abaixo do preço atualmente negociado do fundo permite um potencial de realização futura de retorno para o portfólio. Devido ao volume de demanda a posição do fundo na oferta acabou sendo diluída.

### 5 Comentário do Gestor

A carteira do fundo fecha o mês de dezembro com quatorze operações de CRI no portfólio, as quais apresentam uma maior concentração nos segmentos residencial, varejo e logístico. A concentração em varejo é evidenciada por dois ativos que atuam no segmento de supermercados, os quais vem apresentando bons resultados

durante o período de pandemia. A exposição às operações de desenvolvimento e estoque residencial refletem o bom momento do setor, que apesar do cenário atual, as incorporadoras vêm apresentando bons resultados de vendas.

As perspectivas positivas para o varejo em 2021 favorecem o segmento logístico que representa 19,84% da carteira de crédito do fundo, este otimismo é fruto dos bons resultados que o segmento vem apresentando no final de 2020.

O segmento de construção civil apresentou boa recuperação em 2020, com forte geração de empregos em diversas regiões do país. Estes números são evidenciados pelo bom desempenho de vendas das incorporadoras, apesar do cenário de pandemia que vivemos. Um ponto importante a ser evidenciado é o aumento dos custos e escassez de matéria-prima, o que acaba apertando as margens do segmento, além de

## NOTA DO GESTOR

gerar incertezas e potencial redução no ritmo de lançamentos.

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 a inflação. Dado que em média estes são emitidos com um maior spread. Em dezembro as emissões de CRI IPCA representaram 86,41% do volume total de emissões do período e apresentaram um spread médio de 8,09% contra 7,2% 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 à inflação.

O mês de dezembro apresentou o maior volume de emissões de CRIs no ano, totalizando R\$2,8 bilhões em 58 operações. As quais apresentam um prazo médio de 8,88 anos.

A estratégia de alocação em fundos imobiliários

cuja alocação seja voltada à aquisição de CRIs, fecha o mês representando 13,39% do portfólio e um total de quatro operações. A alocação é oportunística e visa a aquisição de posições que, segundo a visão da gestão, estão sendo negociadas a abaixo do valor que deveria refletir a qualidade de seus papéis.

Equipe

**Mogno Capital**

Site: [mogno.capital](http://mogno.capital)

E-mail: [ri@mogno.capital](mailto:ri@mogno.capital)

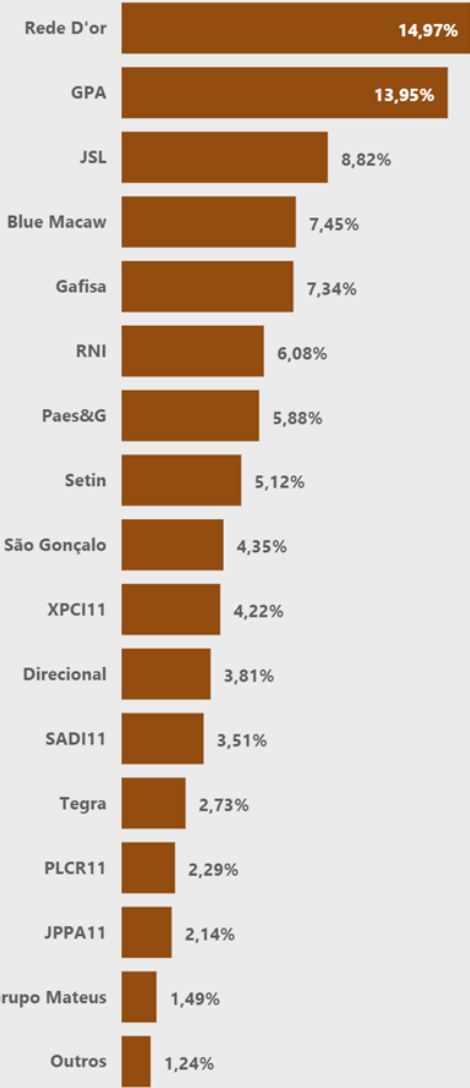
# CARTEIRA

## DO FUNDO

### Carteira de CRIs

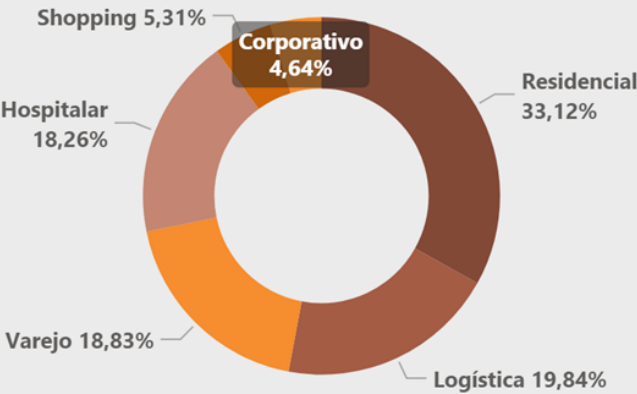
### Composição detalhada da carteira

| 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          | 4,92            | R\$ 10.193.570 | 14,97% | mensal     |
| 20H0695880   | GPA          | AA     | Varejo      | IPCA+     | 5,00        | 5,00          | 6,91            | R\$ 9.498.066  | 13,95% | mensal     |
| 20K0571487   | Blue Macaw   | n/a    | Logística   | IPCA+     | 5,34        | 5,54          | 5,84            | R\$ 5.072.966  | 7,45%  | mensal     |
| 19B0177968   | RNI          | A-     | Residencial | CDI+      | 1,70        | 2,00          | 4,16            | R\$ 4.141.275  | 6,08%  | mensal     |
| 20I0696446   | Paes&G       | n/a    | Residencial | IPCA+     | 10,00       | 10,00         | 3,63            | R\$ 4.003.286  | 5,88%  | mensal     |
| 20J0763944   | Setin        | n/a    | Residencial | IPCA+     | 8,50        | 8,50          | 3,80            | R\$ 3.483.790  | 5,12%  | mensal     |
| 20A0977906   | JSL          | AA-    | Logística   | IPCA+     | 6,00        | 6,00          | 6,14            | R\$ 3.002.116  | 4,41%  | mensal     |
| 20A0978038   | JSL          | AA-    | Logística   | IPCA+     | 6,00        | 6,00          | 6,14            | R\$ 3.002.116  | 4,41%  | mensal     |
| 19L0928585   | São Gonçalo  | A-     | Shopping    | IPCA+     | 5,06        | 5,06          | 6,08            | R\$ 2.964.985  | 4,35%  | mensal     |
| 19G0269138   | Direcional   | AA+    | Corporativo | CDI%      | 104,00      | 125,00        | 2,40            | R\$ 2.591.890  | 3,81%  | semestral  |
| 20J0764140   | Gafisa       | n/a    | Residencial | CDI+      | 3,50        | 3,50          | 4,17            | R\$ 2.500.528  | 3,67%  | mensal     |
| 20J0764341   | Gafisa       | n/a    | Residencial | CDI+      | 3,50        | 3,50          | 4,17            | R\$ 2.500.528  | 3,67%  | mensal     |
| 19J0329039   | Tegra        | A-     | Residencial | CDI+      | 1,10        | 2,00          | 1,78            | R\$ 1.862.717  | 2,73%  | trimestral |
| 20B0980166   | Grupo Mateus | A      | Varejo      | IPCA+     | 4,70        | 4,89          | 5,11            | R\$ 1.016.547  | 1,49%  | mensal     |
| Resumo       |              |        |             |           | 4,77        | 4,84          | 5,03            | R\$ 55.834.381 | 81,98% |            |



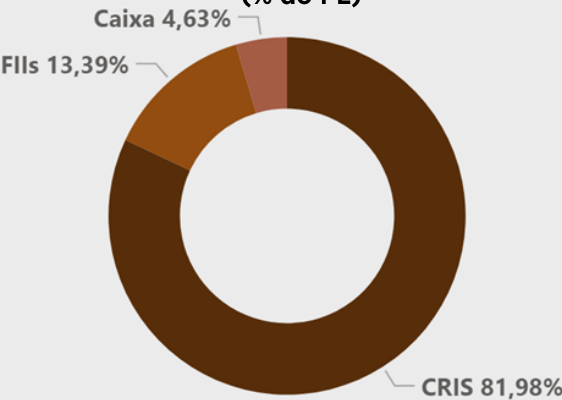
### Alocação por segmento

(% da carteira de CRI)



### Alocação por estratégia

(% do PL)

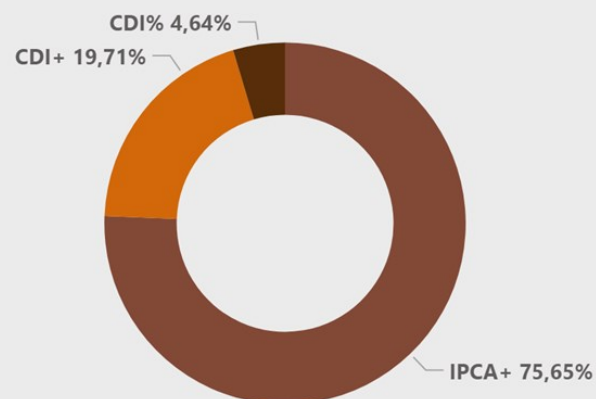


# CARTEIRA

## DO FUNDO

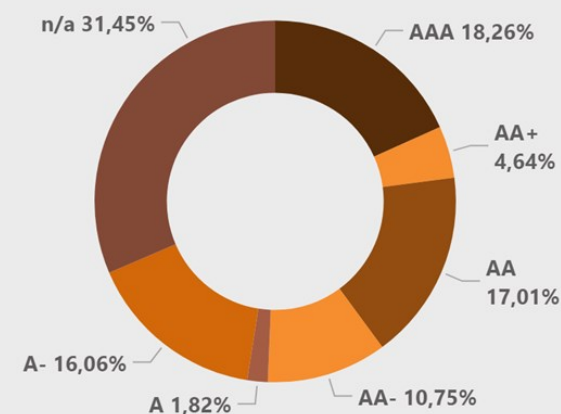
### Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



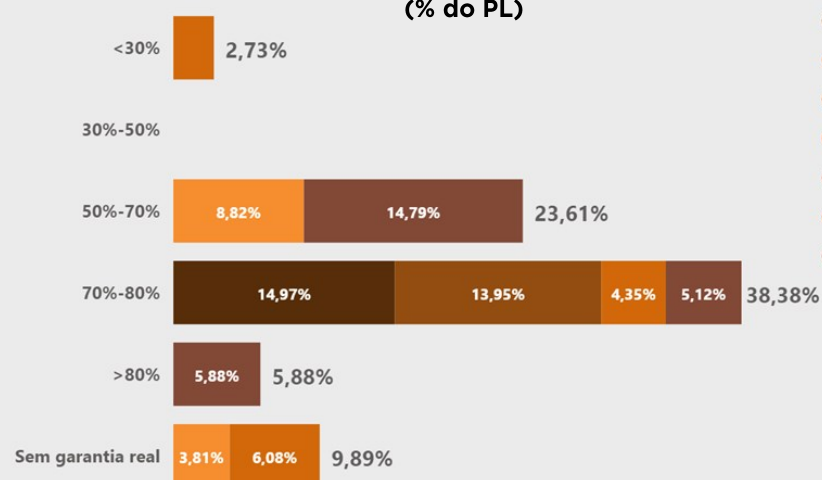
### Alocação por Rating Internacional

(% da carteira de CRI)



### Alocação por LTV

(% do PL)



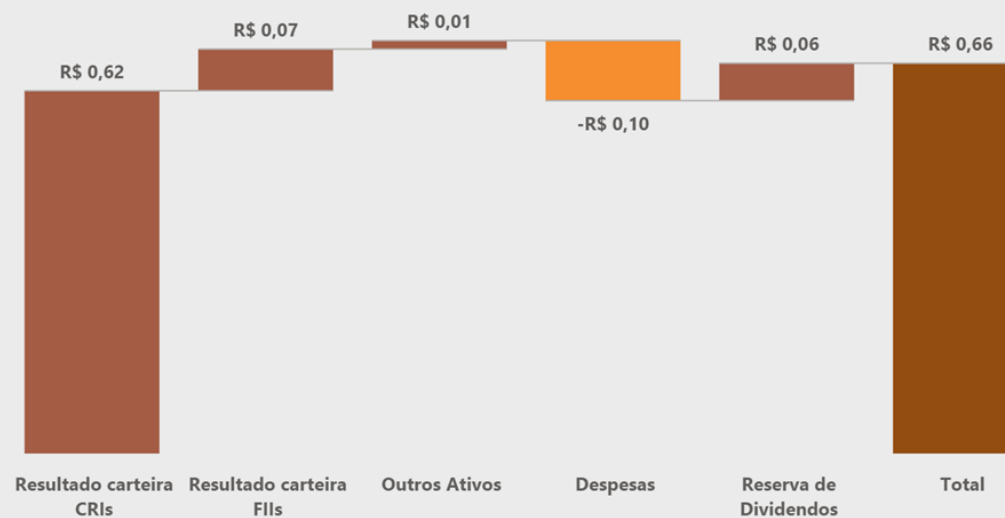
#### Rating

- AAA
- AA+
- AA
- AA-
- A
- A-
- n/a

# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado de Novembro

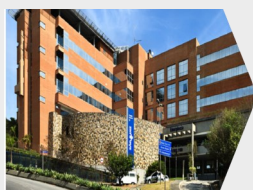


### Histórico de resultados

| Resultado                      | out /2020         | nov /2020         | dez /2020         |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado carteira CRIs</b> | <b>168.948,31</b> | <b>359.498,98</b> | <b>437.529,82</b> |
| Correção Monetária CRIs        | 19.749,04         | 143.411,21        | 181.958,67        |
| Juros CRIs                     | 149.199,27        | 216.087,77        | 239.502,77        |
| Negociação CRIs                | 0,00              | 0,00              | 16.068,39         |
| <b>Resultado carteira FIIs</b> | <b>3.349,03</b>   | <b>164.357,52</b> | <b>50.207,93</b>  |
| Dividendos de FIIs             | 0,00              | 42.559,95         | 55.183,45         |
| Negociação FIIs                | 3.349,03          | 121.797,57        | -4.975,52         |
| <b>Outros Ativos</b>           | <b>0,00</b>       | <b>6.728,19</b>   | <b>10.247,68</b>  |
| <b>Receita Total</b>           | <b>172.297,34</b> | <b>530.584,69</b> | <b>497.985,43</b> |
| <b>Despesas</b>                | <b>-23.830,68</b> | <b>-73.600,38</b> | <b>-72.467,77</b> |
| <b>Resultado</b>               | <b>148.466,66</b> | <b>456.984,31</b> | <b>425.517,66</b> |
| <b>Reserva de Dividendos</b>   | <b>-48.685,92</b> | <b>3.359,34</b>   | <b>45.326,58</b>  |
| <b>Distribuição Total</b>      | <b>99.780,74</b>  | <b>460.343,65</b> | <b>470.844,24</b> |
| <b>Distribuição/Cota</b>       | <b>0,14</b>       | <b>0,65</b>       | <b>0,66</b>       |

# 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:** AA Fitch  
**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:** AA- Fitch  
**Cupom:** IPCA + 6,00%  
**Vencimento:** 25/01/2035

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:** 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.



### CRI Blue Macaw

**Rating:** N/A  
**Cupom:** IPCA + 5,34%  
**Vencimento:** 13/11/2030

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país, além de um dos maiores marketplaces. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária do centro de distribuição de 145.577 m<sup>2</sup>, localizado no estado do Rio de Janeiro. O imóvel fica próximo a outros grandes centros de distribuição da região.

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

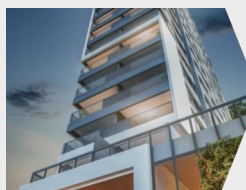
## DO FUNDO



### CRI Setin

**Rating:** N/A  
**Cupom:** IPCA + 8,50%  
**Vencimento:** 30/10/2025

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. Pós finalização do projeto a operação irá contar com 200% de cobertura. Além de fiança dos sócios da incorpo-



### CRI Gafisa

**Rating:** N/A  
**Cupom:** CDI+ 3,5%  
**Vencimento:** 30/10/2025

Operação com a incorporadora Gafisa. 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 a praia. O projeto conta com 6 apartamentos de frente para a praia do Leblon, com VGV potencial de 150 milhões oque gera um LTV de 50% . A operação conta com uma remuneração mínima de 7,25% a.a.



### CRI Grupo Mateus

**Rating:** A Fitch  
**Cupom:** IPCA + 4,70%  
**Vencimento:** 15/02/2029

A operação tem como lastro fluxo de aluguéis de dois imóveis tendo como locatário o grupo Mateus Supermercados, um dos maiores varejistas da região nordeste com mais de 90 lojas em 4 estados. O CRI conta com garantia cessão de fluxo de cartão de crédito mínimo de R\$ 50 milhões por mês, alienação fiduciária de uma das lojas e um terreno do grupo, além de aval dos sócios.



### CRI Direcional

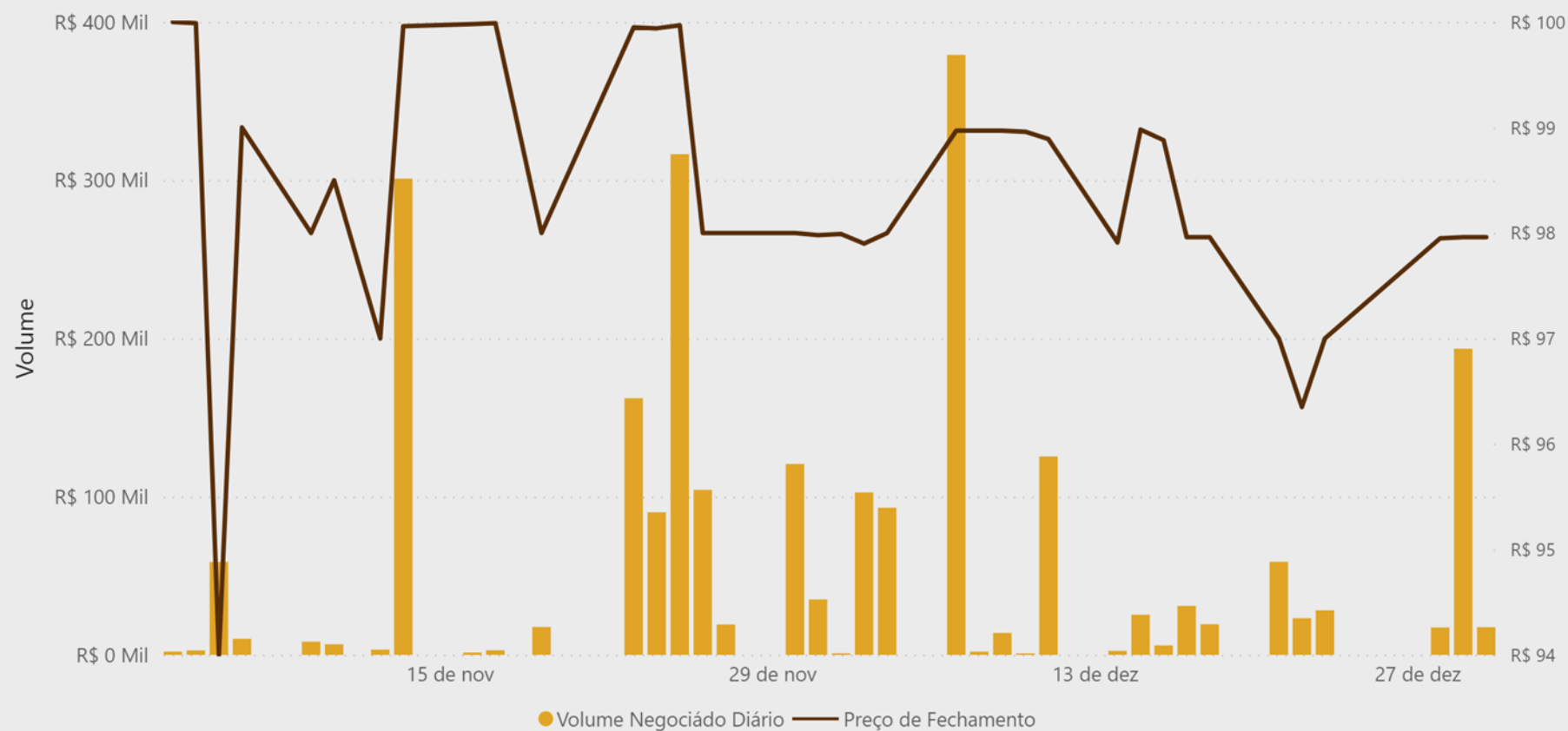
**Rating:** AA+ S&P  
**Cupom:** 104% CDI  
**Vencimento:** 04/07/2025

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais.

# 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 dezembro de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 97,96





**CONTATO:**

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

**ENDEREÇO:**

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

