



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Janeiro | 2021



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\$ 68.926.768,60

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,74

• Cotas Emitidas

719.925

• Número de Cotistas

800

• Dividendo no mês

R\$ 0,70

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,70/cota no mês,
- 86,88% 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

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

Os mercados globais apresentaram maior volatilidade em janeiro, com otimismo no avanço da vacinação e perspectiva de novos estímulos fiscais, com preocupação dado surgimento de novas cepas do vírus. Nos países emergentes a entrada de capitais robusta não evitou a desvalorização de suas moedas frente ao dólar, com o real como destaque negativo. Por aqui, em dezembro a produção industrial cresceu mais uma vez enquanto as vendas do varejo caíram expressivamente pela primeira vez desde abril. Quanto aos preços, o IGP-M apresentou forte alta em contraste com a surpresa para baixo do IPCA. As atenções do mercado estão voltadas para a próxima reunião do Copom após remoção do *forward guidance* de manutenção dos juros na última comunicação.

No mercado imobiliário, o IFIX apresentou alta de 0,32% contra queda de 3,32% do Ibovespa, reduzindo a diferença de performance de 2019 e refletindo sua menor volatilidade histórica. O segmento de recebíveis novamente teve a maior contribuição positiva com repasse de inflação, enquanto as agências bancárias seguiram como maiores detratoras. Mesmo com a adoção de novas medidas restritivas, lajes corporativas e shoppings apresentaram valorização com manutenção de bons indicadores operacionais e geração de renda. De outro lado, o segmento logístico sofreu com a realização de grandes emissões e contribuiu negativamente para o índice.

4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de janeiro com 86,88% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo destes, 78,99% em CRIIs e 8,9%

NOTA DO GESTOR

em FIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIs. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Em janeiro não realizamos nenhuma nova aquisição ou venda da carteira de CRIs, que segue alocada em 14 operações. Sendo a maior concentração os papéis de GPA e Rede D'or. Para fevereiro pretendemos reduzir estas posições para reenquadrar os papéis no limite regulatório de 10%, atualmente a concentração destes papéis está em 13,93% e 14,87% respectivamente.

Reduzimos as posições de XPCI1, PLCR11 e KNIP11, pois acreditamos que as posições já haviam atingido o retorno esperado, consequentemente realizamos ganhos de capital para o fundo. Este mês também liquidamos parte da posição de IRDM11 que havíamos comprado na oferta do fundo. Realizamos a aquisição do fundo KNSC11, que seguindo nossa estratégia de alocação em FIIs de CRI, acreditamos ter

um bom potencial de ganhos.

Hoje o fundo está com uma posição de caixa de 12,12% que está provisionada para a liquidação de FIIs e CRIs na primeira semana de fevereiro. Fazendo com que o fundo esteja praticamente todo alocado.

No início de fevereiro, encerramos nossa segunda oferta do fundo, com um total captado de R\$ 1.170.400,00. Os recursos captados estão provisionados.

5 Comentário do Gestor

Sem alterações, a carteira de CRIs do fundo fecha o mês de janeiro com quatorze operações no portfólio, as quais apresentam uma maior concentração nos segmentos residencial, varejo e logístico.

Para 2021 o segmento de construção civil segue otimista, porém, o fator de abastecimento e

oferta de matéria-prima ainda pode ser preocupante. O que também foi refletido no INCC dos últimos meses de 2020, que veio acima da média do período. Uma falta de oferta de matéria-prima é preocupante, uma vez que pode dificultar ou inviabilizar novos 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 à inflação. Dado que em média estes são emitidos com um maior spread. Em janeiro as emissões de CRI IPCA representaram 72,39% do volume total de emissões do período e apresentaram um spread médio de 11,29% contra 3,48% 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.

No mês de janeiro foram realizadas 38 operações totalizando 910 milhões reais, ou seja, uma

NOTA DO GESTOR

menor concentração das emissões de CRIs em comparação com dezembro. A redução desse volume é provável consequência do aumento das operações que tivemos em dezembro de 2020, portanto esse ritmo tende a acelerar nos próximos meses.

A alocação em fundos imobiliários cuja estratégia seja voltada à aquisição de CRIs, fecha o mês representando 8,9% do portfólio e um total de sete operações. A alocação é oportunística e objetiva posições que, segundo nossa visão, estão sendo negociadas abaixo do valor que deveria refletir a qualidade de seus papéis.

Mogno Capital

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

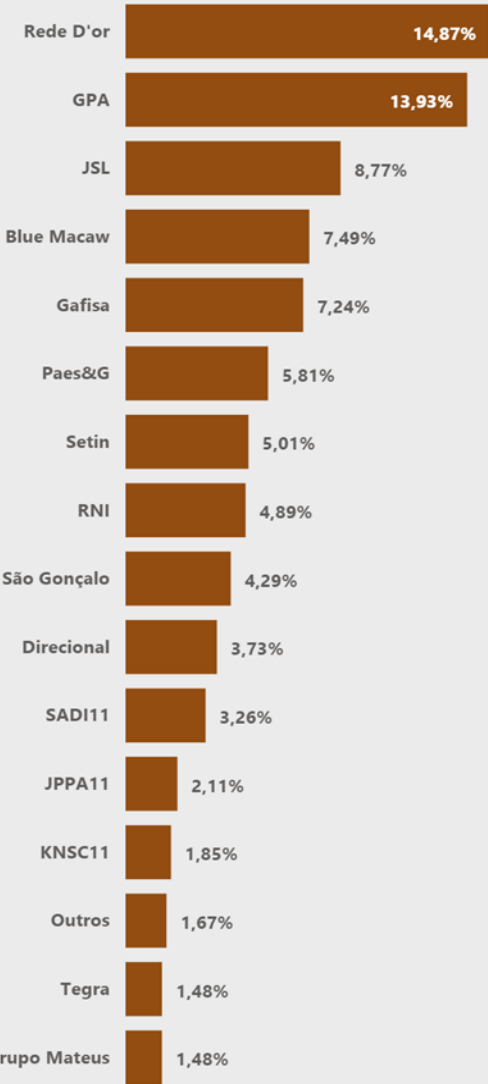
CARTEIRA

DO FUNDO

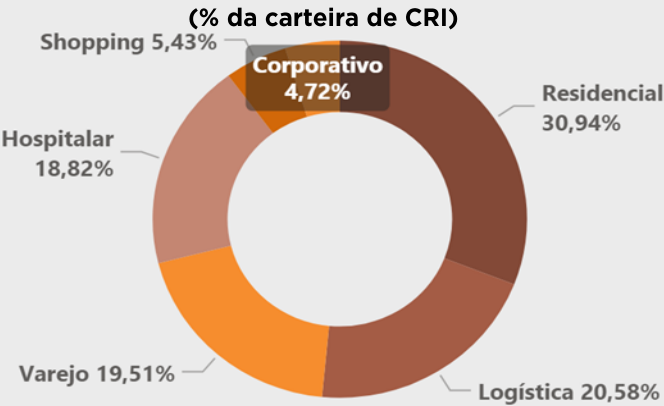
Carteira de CRIs

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	4,88	R\$ 10.249.358	14,87%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,85	R\$ 9.599.724	13,93%	mensal
20K0571487	Blue Macaw	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,54	5,77	R\$ 5.163.970	7,49%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,61	R\$ 4.004.495	5,81%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,78	R\$ 3.453.438	5,01%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,13	R\$ 3.373.514	4,89%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,07	R\$ 2.956.885	4,29%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,51	R\$ 2.567.850	3,73%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.500.528	3,63%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.491.130	3,61%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,71	R\$ 1.022.793	1,48%	trimestral
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,07	R\$ 1.021.422	1,48%	mensal
Resumo					4,87	4,93	5,06	R\$ 54.446.929	78,99%	

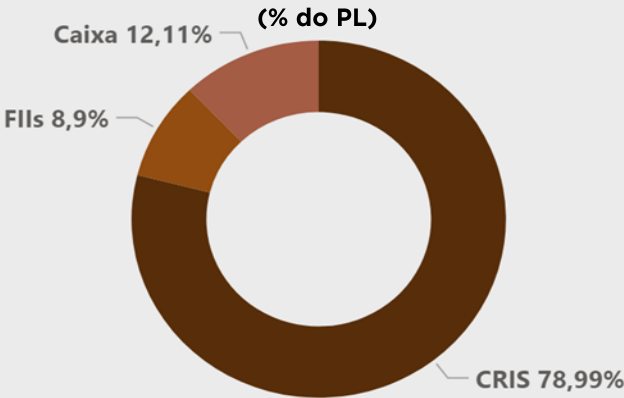
Composição detalhada da carteira



Alocação por segmento



Alocação por estratégia

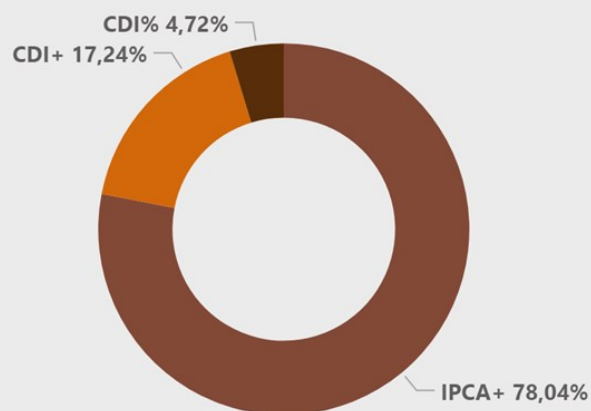


CARTEIRA

DO FUNDO

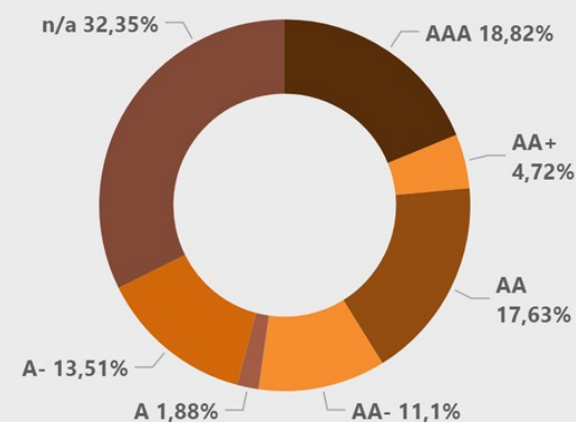
Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



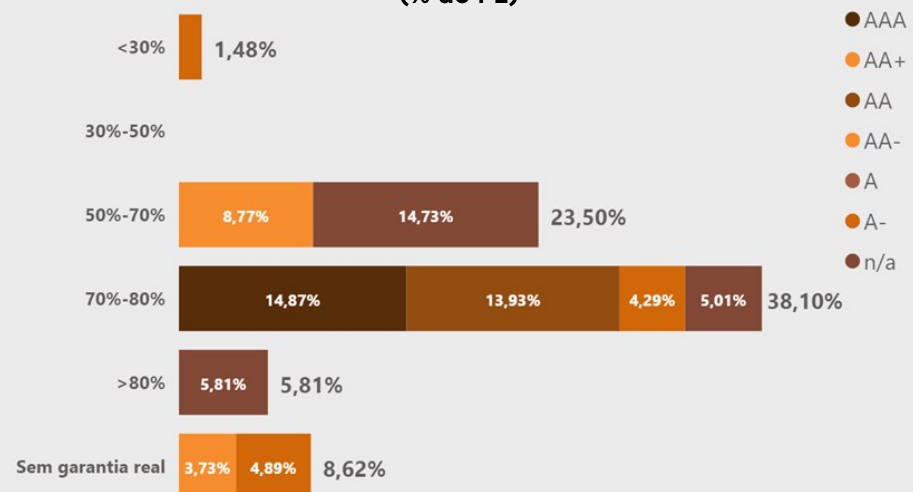
Alocação por Rating Internacional

(%da carteira de CRI)



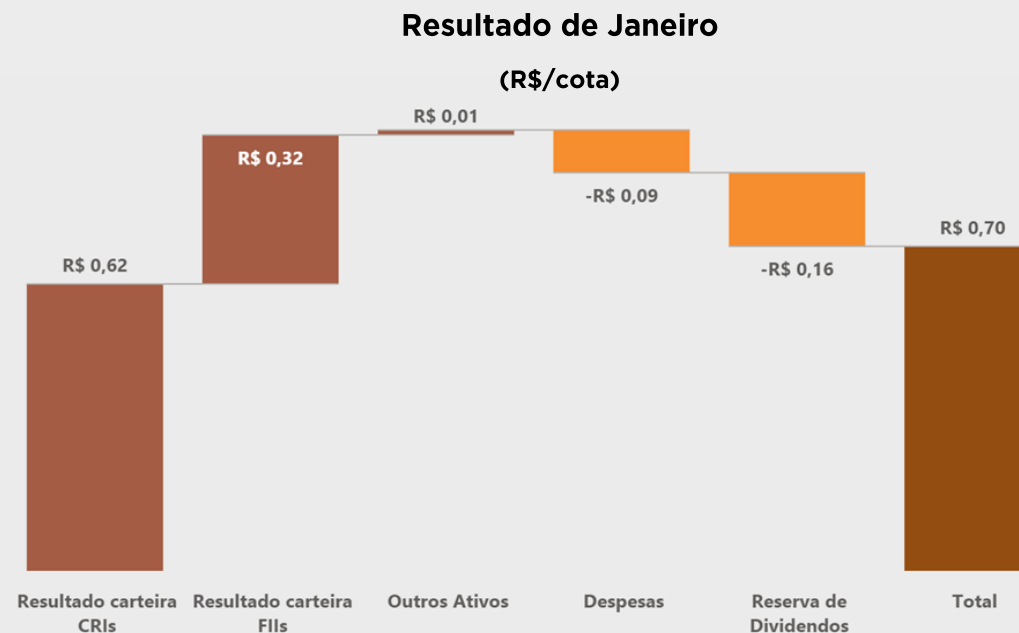
Alocação por LTV

(% do PL)



RESULTADOS

DO FUNDO

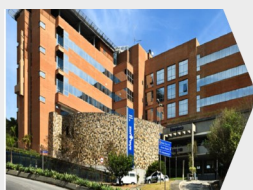


Histórico de resultados

Resultado	out /2020	nov /2020	dez /2020	jan /2021
Resultado carteira CRIs	168.948,31	359.498,98	437.529,82	445.505,85
Correção Monetária CRIs	19.749,04	143.411,21	181.958,67	186.505,75
Juros CRIs	149.199,27	216.087,77	239.502,77	261.048,63
Negociação CRIs	0,00	0,00	16.068,39	-2.048,53
Resultado carteira FIIs	3.349,03	164.357,52	50.207,93	231.275,07
Dividendos de FIIs	0,00	42.559,95	55.183,45	56.216,48
Negociação FIIs	3.349,03	121.797,57	-4.975,52	175.058,59
Outros Ativos	0,00	6.728,19	10.247,68	7.784,38
Receita Total	172.297,34	530.584,69	497.985,43	684.565,30
Despesas	-23.830,68	-73.600,38	-72.467,77	-66.332,84
Resultado	148.466,66	456.984,31	425.517,66	618.232,46
Reserva de Dividendos	-48.685,92	3.359,34	45.326,58	-114.284,86
Distribuição Total	99.780,74	460.343,65	470.844,24	503.947,60
Distribuição/Cota	0,14	0,65	0,66	0,70

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 m², localizado no estado do Rio de Janeiro. O imóvel fica próximo a outros grandes centros de distribuição da região.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



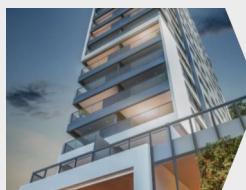
CRI Setin

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 incorporadora.



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 o 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

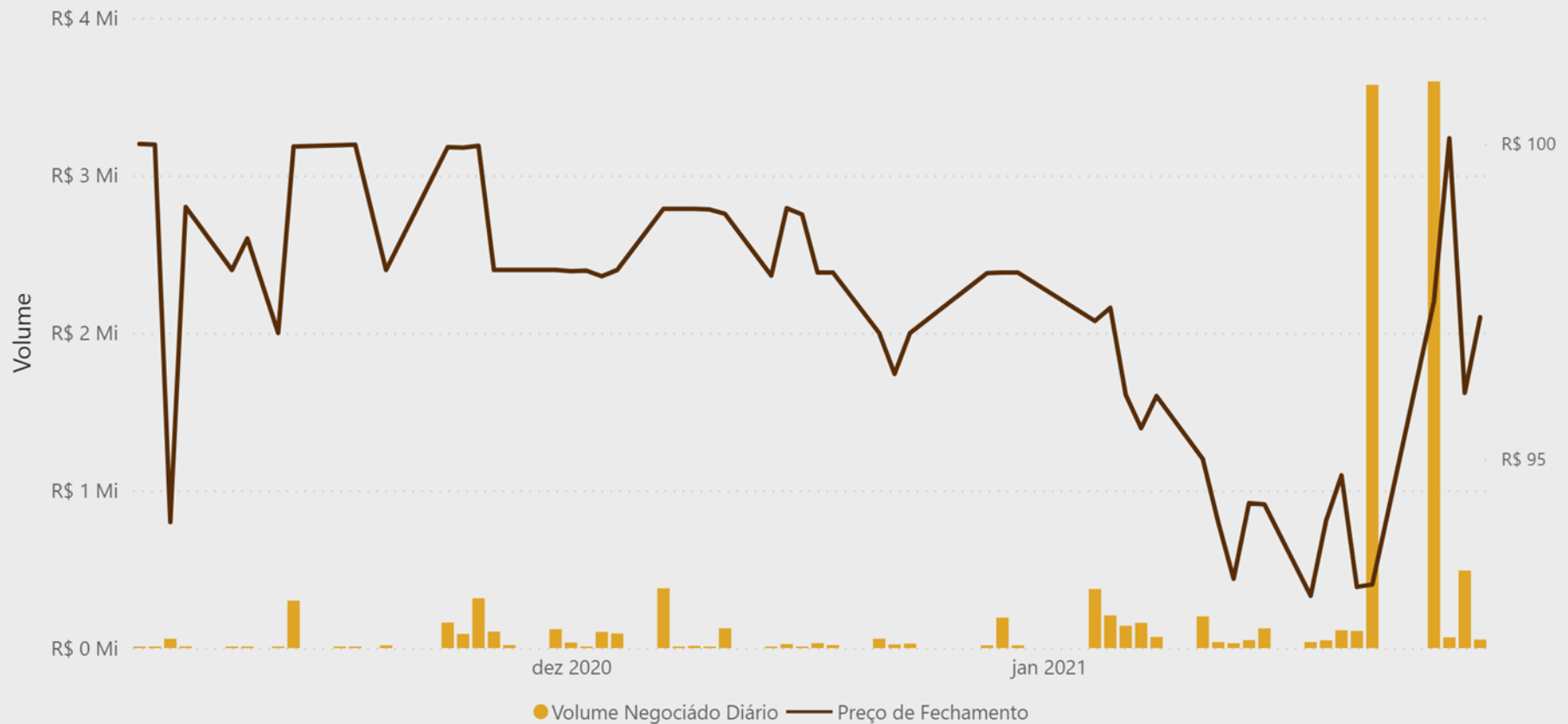
Vencimento: 04/07/2025

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 29 de janeiro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 97,25.





CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

