



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Fevereiro | 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, 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

• 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\$ 68.653.889,17

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,36

• Cotas Emitidas

719.925

• Número de Cotistas

806

• Dividendo no mês

R\$ 0,90

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,90/cota no mês,
- 98,05% 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 FIIs

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

3 Panorama de mercado

Os mercados continuaram voláteis em fevereiro com a forte subida dos juros longos norte-americanos e o receio da volta da inflação. O avanço da vacinação e a injeção de novos estímulos devem reaquecer a atividade e também os preços. No Brasil, a troca no comando da Petrobras e o agravamento da pandemia se somaram à volatilidade externa para derrubar a Bolsa e levantar os juros. Em janeiro a indústria e os serviços seguiram com recuperação gradual, mas a adoção de novas medidas restritivas deve interromper essa trajetória. Quanto aos preços, tanto IGP-M como IPCA vieram fortes em fevereiro, pressionando o COPOM para a próxima decisão de juros.

Os recebíveis praticamente carregaram o IFIX

em fevereiro, continuando a distribuir bons rendimentos sustentados pelo repasse de inflação e não sentindo efeito de novas ofertas. De outro lado, a deterioração do quadro da pandemia por aqui e a perspectiva de endurecimento das medidas restritivas explicam shoppings e lajes corporativas como os maiores detratores. Ainda encontramos boas oportunidades de capturar o *spread* entre o mercado primário e secundário nos segmentos de recebíveis e galpões, sempre comprando a preço justo ou descontado. O noticiário ruim deve continuar a pressionar os ativos dependentes de fluxo de pessoas no curto prazo, dificultando a precificação dos fundamentos e fluxos futuros pelos agentes.

4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de fevereiro com 98,05% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo destes, 88,03% em CRIs e

NOTA DO GESTOR

10,02% em FIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIs. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Em fevereiro realizamos duas novas aquisições e uma venda da carteira de CRIs, adquirimos o CRI de Vitacon e o CRI AMI, estas duas novas operações foram adquiridas no mercado secundário, a IPCA + 5% e IPCA + 6% respectivamente. A operação de Vitacon é referente ao financiamento de dois projetos de incorporação no Bairro da Bela Vista em São Paulo. A operação AMI é lastreada em contratos típicos de locação com três empresas, Assaí Atacadista, M Dias Branco e Império Móveis e Eletro.

Neste mês também vendemos parte da posição do papel de GPA que estava com uma concentração acima de 10% na carteira. Dessa forma, destravamos parte da correção monetária do papel, proporcionando uma maior distribuição de dividendos.

A carteira de CRIs segue com 16 operações, cuja maior concentração são os papéis de Rede D'or com 15,25% e o papel de Vitacon com 9,93%. Consideramos uma posição diversificada e saldável para a carteira.

No portfólio de FIIs, liquidamos a posição de KNSC11 realizando ganho de capital para a carteira. Além disso realizamos a posição de CPTS11 do portfólio. O Giro destas posições foi capaz de gerar um ganho extra para a carteira do fundo. A gestão pretende manter essa estratégia que vem sendo capaz de capturar ganhos de mercado expressivos para o fundo.

Hoje o fundo está com uma posição de caixa de 1,95% que está provisionada para a liquidação de custos e eventuais despesas do fundo. Como se trata de um fundo fechado um carregamento alto de caixa tende a prejudicar a rentabilidade.

5 Comentário do Gestor

As alterações na carteira de CRIs aumentaram o *yield* médio da carteira com a substituição de parte do CRI de GPA pelo CRI AMI, que além de possuir uma maior taxa, não possui carência de amortização. Permitindo a distribuição da correção monetária do papel.

Em fevereiro, realizamos o giro do papel de Via Varejo, com o objetivo de destravar parte da correção monetária interna do papel que estava acumulada, devido ao papel ter carência de amortização de principal. O papel de Tegra seguiu com um forte ritmo de vendas de estoque e foi praticamente liquidado com uma amortização extraordinária, o que abriu espaço para aquisição de operações com maior retorno.

Segundo relatório da CBIC referente ao 4º trimestre de 2020, o ritmo de lançamentos e vendas de unidades continua acelerado, reflexo de

NOTA DO GESTOR

um momento favorável para a indústria da construção. Apesar do crescente custo de construção o volume de unidades vendidas chegou a 57 mil no período, uma alta de 3,9% em relação ao trimestre anterior e uma alta de 6,7% em relação ao mesmo período de 2019. Mostrando que apesar da crise do COVID-19 o cenário de juros baixos vem impulsionando as vendas.

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 fevereiro praticamente 100% das operações foram emitidas com indexador IPCA. Porém com uma curva de juros ascendente e uma perspectiva de inflação estável em torno de 4%. Devemos ver um aumento nas emissões de papéis atrelados ao CDI.

No mês de fevereiro foram realizadas 23 operações totalizando 700 milhões, ou seja, um menor volume de emissões de CRIs em comparação com janeiro. O volume médio das operações continua por volta dos 30 milhões, evidenciado o acesso a empresas de menor porte ao mercado financeiro.

A estratégia de alocação em fundos imobiliários cuja alocação seja voltada aquisição de CRIs, fecha o mês representando 10,02% do portfólio e um total de seis 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 papéis.

Mogno Capital

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

CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

Composição detalhada da carteira

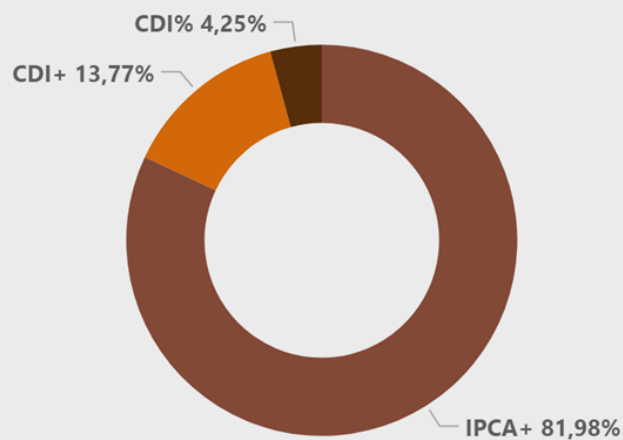
Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (anos)	Volume	%PL	Pagamento
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,85	R\$ 10.471.279	15,25%	mensal
20J0837296	Vitacon	n/a	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,62	R\$ 6.816.450	9,93%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,80	R\$ 5.692.378	8,29%	mensal
20K0571487	Via Varejo	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,72	R\$ 5.181.889	7,55%	mensal
20J0668136	AMI	n/a	Logística	IPCA+	7,00	6,00	5,10	R\$ 4.002.426	5,83%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,60	R\$ 4.002.013	5,83%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,77	R\$ 3.408.855	4,97%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,23	R\$ 3.231.390	4,71%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,08	R\$ 2.999.953	4,37%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,08	R\$ 2.982.885	4,34%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,08	R\$ 2.966.112	4,32%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,43	R\$ 2.569.011	3,74%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,06	R\$ 2.500.528	3,64%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,06	R\$ 2.491.399	3,63%	mensal
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,05	R\$ 1.023.028	1,49%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,64	R\$ 96.737	0,14%	

CARTEIRA

DO FUNDO

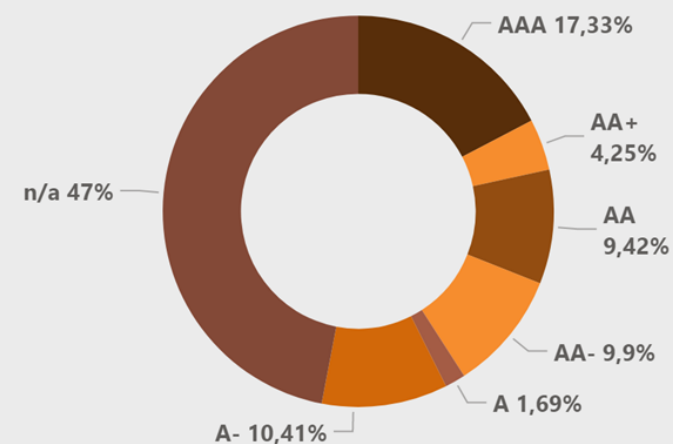
Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



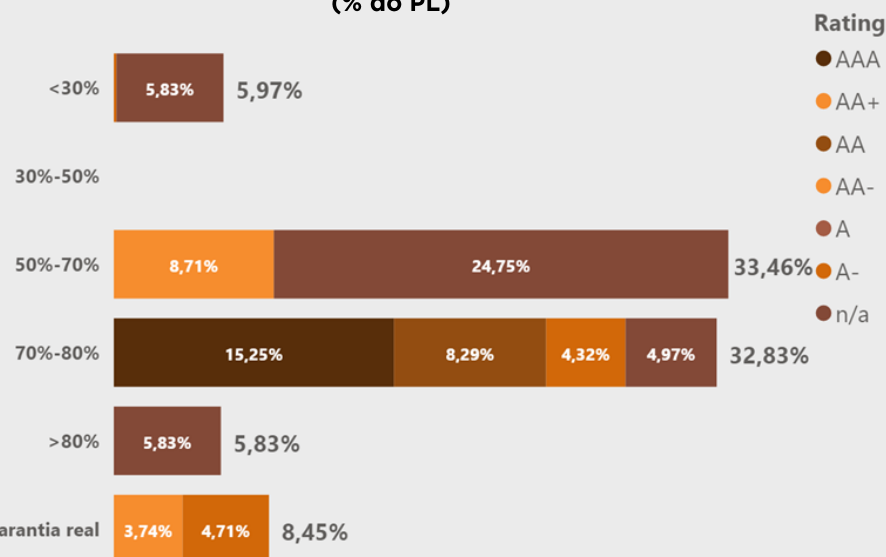
Alocação por Rating Internacional

(% da carteira de CRI)



Alocação por LTV

(% do PL)

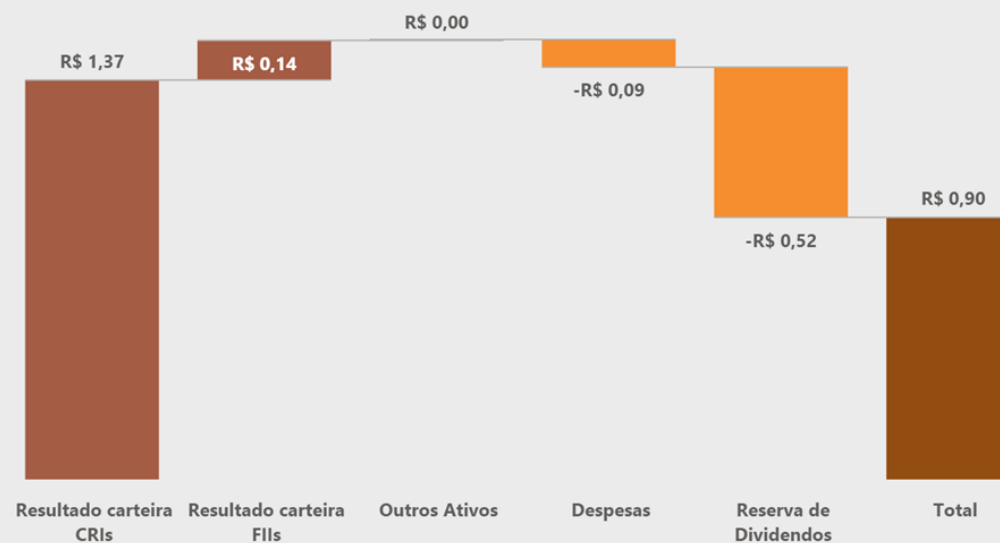


RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado de Fevereiro

(R\$/cota)

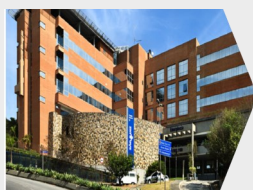


Histórico de resultados

Resultado	out /2020	nov /2020	dez /2020	jan /2021	fev /2021
Resultado carteira CRIs	168.948,31	359.498,98	437.529,82	445.505,85	986.788,62
Correção Monetária CRIs	19.749,04	143.411,21	181.958,67	186.505,75	308.936,46
Juros CRIs	149.199,27	216.087,77	239.502,77	261.048,63	255.363,35
Negociação CRIs	0,00	0,00	16.068,39	-2.048,53	422.488,81
Resultado carteira FIIs	3.349,03	164.357,52	50.207,93	231.275,07	98.015,06
Dividendos de FIIs	0,00	42.559,95	55.183,45	56.216,48	43.063,73
Negociação FIIs	3.349,03	121.797,57	-4.975,52	175.058,59	54.951,33
Outros Ativos	0,00	6.728,19	10.247,68	7.784,38	2.449,53
Receita Total	172.297,34	530.584,69	497.985,43	684.565,30	1.087.253,21
Despesas	-23.830,68	-73.600,38	-72.467,77	-66.332,84	-68.228,88
Resultado	148.466,66	456.984,31	425.517,66	618.232,46	1.019.024,33
Reserva de Dividendos	-48.685,92	3.359,34	45.326,58	-114.284,86	-371.091,83
Distribuição Total	99.780,74	460.343,65			

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 Via Varejo

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



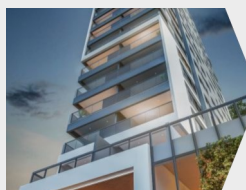
CRI Setin

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 o que 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Vitacon

Rating: N/A

Cupom: IPCA + 5,75%

Vencimento: 28/05/2024

Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Com projetos 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 AMI

Rating: N/A

Cupom: IPCA + 7,0%

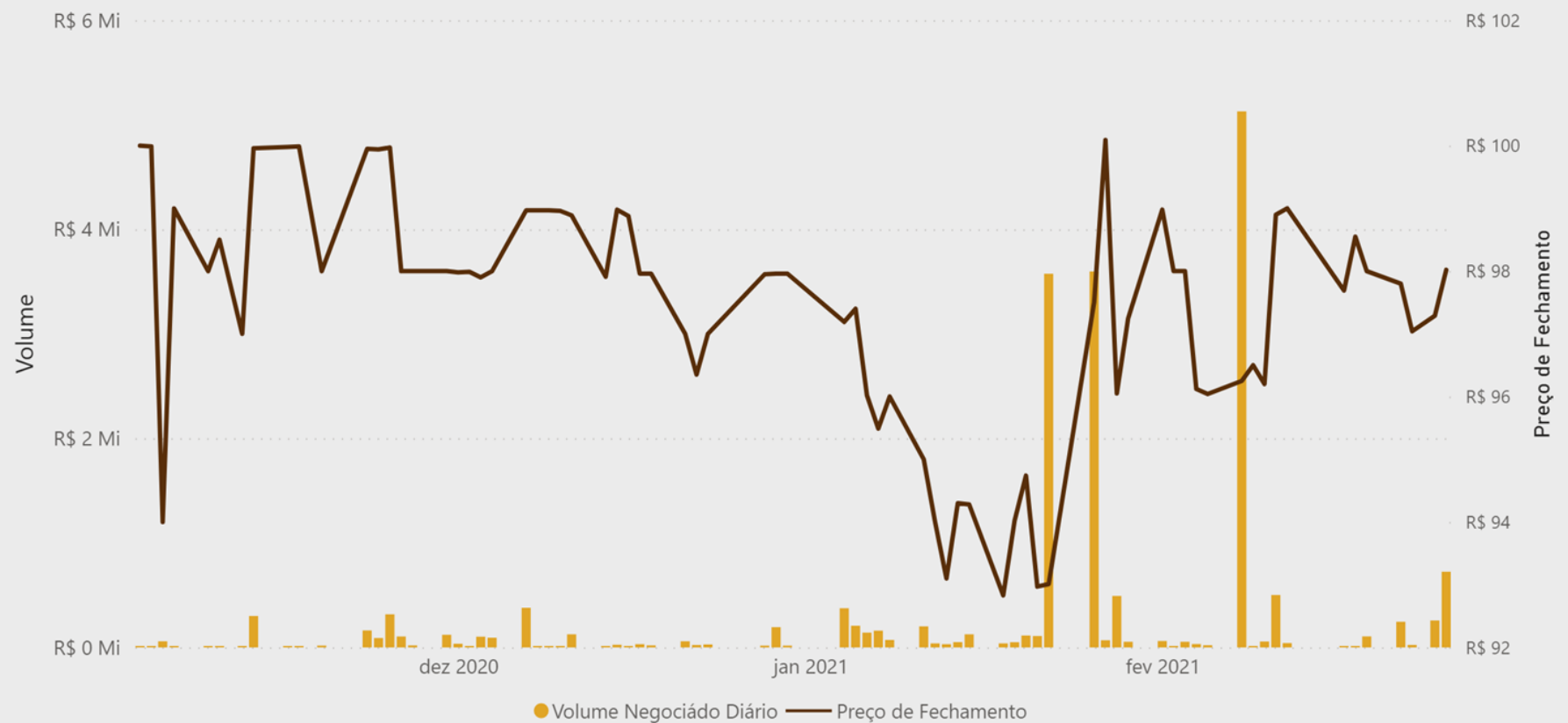
Vencimento: 25/10/2030

Operação lastreada em contratos típicos de locação com o Assaí Atacadista, M Dias Branco 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%.

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 26 de fevereiro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 98,02.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

