MOGNO
CAPITAL

MGCR11
MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal

Março | 2021

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

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$ 68.736.081,82

• **Valor da Cota Patrimonial**
R$ 95,47

• **Cotas Emitidas**
719.925

• **Número de Cotistas**
806

• **Dividendo no mês**
R$ 0,95

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R$ 0,95/cota no mês,
- 99,59% 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 juros longos dos EUA mantiveram trajetória de alta com o acelerado ritmo de vacinação e aprovação de estímulo fiscal de US$ 1,9 trilhão no país. As melhores perspectivas de crescimento também contribuíram para a performance da bolsa norte-americana e do dólar, resultando em desvalorização das moedas emergentes. Por aqui, a campanha de vacinação ganhou força, mas seguem as restrições à circulação com o sistema de saúde ainda pressionado. A surpresa positiva no CAGED contrasta com o desemprego em patamares elevados, evidenciando o gap entre empregos formais e informais, enquanto a inflação segue pressionada na margem. O governo ainda aprovou novo auxílio emergencial e o Banco Central elevou a Selic em 0,75% com as atenções agora voltadas para a aprovação do orçamento.

O IFIX fechou março em queda de 1,38% contra alta de 6,00% do Ibovespa. Os recebíveis foram praticamente os únicos ganhadores do mês, com os demais segmentos contribuindo negativamente de forma distribuída. Enquanto os shoppings devem apresentar piora dos resultados no curto prazo por conta das restrições, a distribuição de lajes corporativas segue estabilizada, com a contínua desvalorização resultando em yields de entrada cada vez mais atrativos em relação aos últimos anos. No segmento logístico, a correção recente traz os yields para níveis mais próximos das últimas emissões e da média histórica. Quanto aos recebíveis, o mercado segue pagando prêmio para fundos de maior risco e entregando repasse, enquanto vemos oportunidades em carteiras balanceadas entre inflação e CDI.

NOTA DO GESTOR

4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de março com 99,59% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo destes, 85,02% em CRIs e 14,57% em FIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIs. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

Em março não realizamos nenhuma nova aquisição de CRI para a carteira. Na carteira de FIIs aumentamos a nossa exposição no fundo CVBI11 que veio a mercado com uma nova oferta com um valor de emissão descontado, tornando a oferta uma interessante oportunidade de ganho de capital. Na mesma linha também participamos da oferta de CPTS11 a qual conseguimos um bom lote de oferta, hoje essa posição representa 5,20% da carteira do fundo. Esperamos realizar o ganho e capital com a conversão das cotas. Neste mês também vendemos parte da posição do papel de GPA. Dessa forma destravamos parte da correção monetária do papel, proporcionando uma maior distribuição de dividendos.

Em março tivemos a liquidação antecipada da operação de Tegra, que pelo ritmo acelerado de vendas do estoque, foi totalmente amortizada antes do prazo. Como realizamos a aquisição dessa operação com um PU baixo do PU par, a amortização antecipada do papel resulta em um ganho de capital para a carteira de aproximadamente R$ 0,10 por cota.

A carteira de CRIs segue com 15 operações, cuja maior concentração são os papeis de Rede D'or com 15,27% e o papel de Vitacon com 9,56%. Consideramos uma posição diversificada e saldável para a carteira. A amortização final do papel de Tegra não representou grandes modificações nestas concentrações.

No portfólio de FIIs, liquidamos a posição de HSAF11 e PLCR11 realizando ganho de capital para a carteira. 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 0,41% que está provisionada para a liquidação de custos e eventuais despesas do fundo. Como se trata de um fundo fechado um carrego alto de caixa tende a prejudicar a rentabilidade.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs segue com um portifólio balanceado entre operações de boas empresas na qualidade de crédito e operações com boas qualidades de garantias. O *Yield* médio da carteira hoje é de IPCA + 5% com uma *duration*

NOTA DO **GESTOR**

média do portifólio de 4,59 anos. Entendemos que essa é uma distribuição saudável para a carteira com o intuito de manter a reciclagem dos papeis.

O INCC de fevereiro continua extremamente elevado, 1,89% no mês, com esse resultado o índice acumula alta de 10,18% em 12 meses. Essa lata se deve em grande parte ao aumento do aço, que acumula alta de 43,62% em 12 meses. O aumento do preço dos metais acaba irradiando para o aumento do preço dos materiais de instalação elétrica.

Esse preção dos custos de construção afeta principalmente os projetos de incorporação voltados para os públicos de baixa renda. Pois os incorporadores têm mais dificuldade no repasse destes custos no valor do imóvel, que muitas vezes está atrelado a programas de financiamento governamentais. Ficamos atentos a esses movimentos, principalmente em virtude da posição de Direcional da carteira. A incorporadora em conseguindo amortizar essas altas através de ganhos de produtividade na construção.

A inflação segue mostrando sinais de alta no curto e médio prazo, grande disponibilidade de recursos no mercado e cadeias de produção ainda comprometidas, pela crise do COVID-19 podem pressionar um cenário inflacionário no país. O governo anunciou também a alta da taxa Selic em 0,75% p.p.

Dentro deste cenário a carteira segue com 81,54% do portifólio exposto a ativos IPCA+ e 18,46% atrelado a papeis CDI. Iremos procurar aumentar a exposição a papeis CDI+ no portifólio uma vez que um cenário de aumento dos juros no país se torna cada vez mais eminente. Mas com o volume escasso de emissões CDI+ uma alternativa viável para este balanceamento das posições, é a carteira de FIIs. Pela natureza mais líquida dos FIIs esta porção do portifólio pode ser ajustada com maior agilidade.

Mogno Capital

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

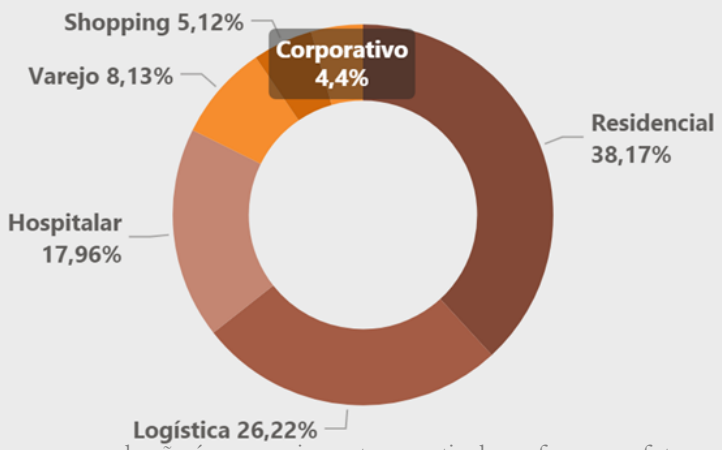
CARTEIRA DO FUNDO

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	4,81	R$ 10.494.176	15,27%	mensal
20J0837296	Vitacon	n/a	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,58	R$ 6.573.510	9,56%	mensal
20K0571487	Via Varejo	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,66	R$ 5.240.271	7,62%	mensal
20J0668136	AMI	n/a	Logística	IPCA+	7,00	6,00	5,06	R$ 4.071.475	5,92%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,52	R$ 4.003.145	5,82%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,74	R$ 3.726.938	5,42%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,68	R$ 3.511.742	5,11%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,12	R$ 3.213.775	4,68%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,05	R$ 3.006.724	4,37%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,05	R$ 3.006.724	4,37%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	5,99	R$ 2.992.533	4,35%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,30	R$ 2.572.235	3,74%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,99	R$ 2.500.601	3,64%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,99	R$ 2.500.601	3,64%	mensal
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,00	R$ 1.023.758	1,49%	mensal
Resumo					**5,18**	**5,04**	**4,59**	**R$ 58.438.209**	**85,02%**	

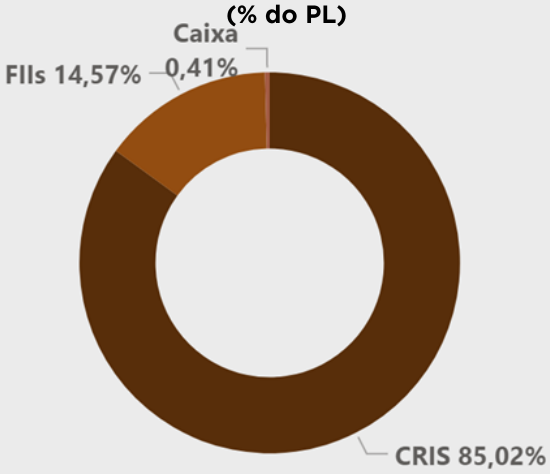
Alocação por segmento

(% da carteira de CRI)

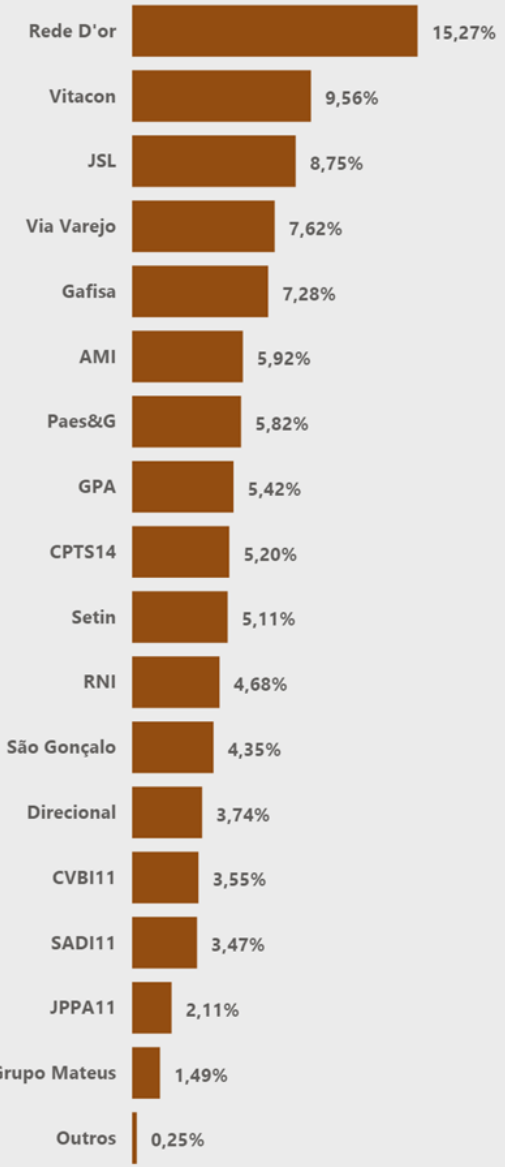


Alocação por estratégia

(% do PL)



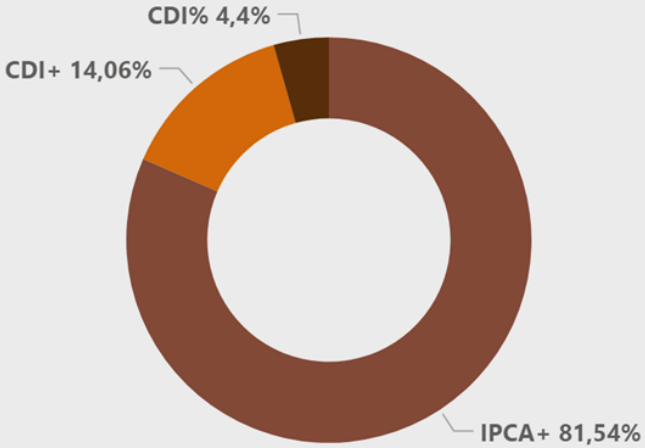
Composição detalhada da carteira



CARTEIRA DO FUNDO

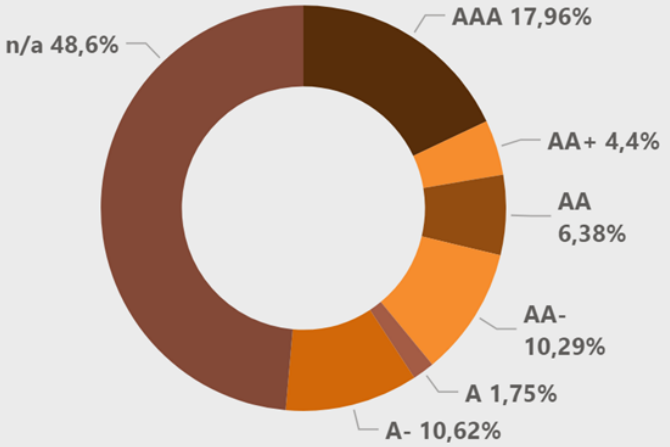
Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



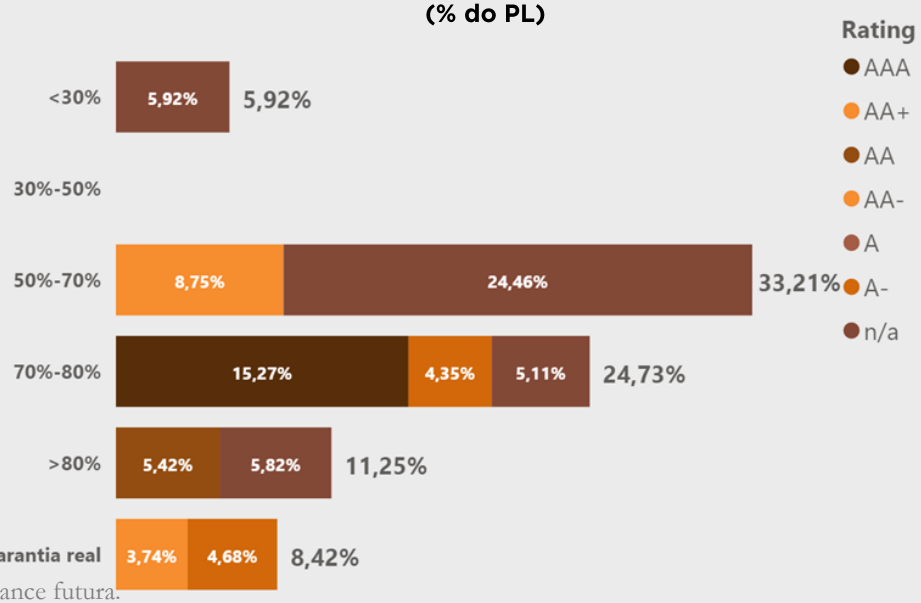
Alocação por Rating Internacional

(%da carteira de CRI)



Alocação por LTV

(% do PL)



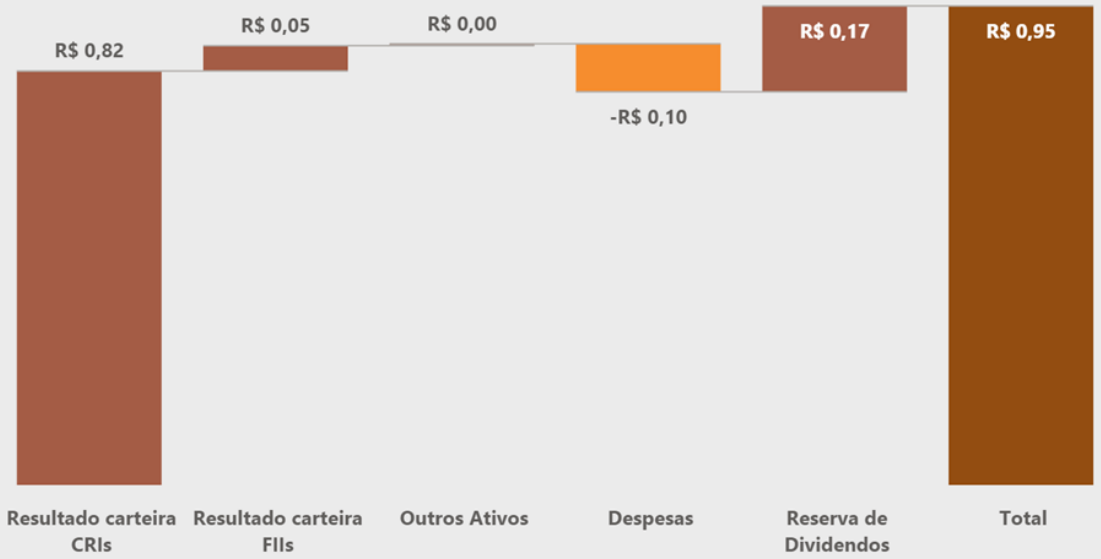
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

* n/a (Operação sem rating na emissão)

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado de Março

(R$/cota)



Histórico de resultados

Resultado	out /2020	nov /2020	dez /2020	jan /2021	fev /2021	mar /2021
Resultado carteira CRIs	**168.948,31**	**359.498,98**	**437.529,82**	**445.505,85**	**986.788,62**	**591.060,71**
Correção Monetária CRIs	19.749,04	143.411,21	181.958,67	186.505,75	308.936,46	176.939,84
Juros CRIs	149.199,27	216.087,77	239.502,77	261.048,63	255.363,35	267.325,89
Negociação CRIs	0,00	0,00	16.068,39	-2.048,53	422.488,81	146.794,97
Resultado carteira FIIs	**3.349,03**	**164.357,52**	**50.207,93**	**231.275,07**	**98.015,06**	**36.150,37**
Dividendos de FIIs	0,00	42.559,95	55.183,45	56.216,48	43.063,73	24.281,32
Negociação FIIs	3.349,03	121.797,57	-4.975,52	175.058,59	54.951,33	11.869,05
Outros Ativos	**0,00**	**6.728,19**	**10.247,68**	**7.784,38**	**2.449,53**	**2.612,79**
Receita Total	**172.297,34**	**530.584,69**	**497.985,43**	**684.565,30**	**1.087.253,21**	**629.823,87**
Despesas	**-23.830,68**	**-73.600,38**	**-72.467,77**	**-66.332,84**	**-68.228,88**	**-68.519,91**
Resultado	**148.466,66**	**456.984,31**	**425.517,66**	**618.232,46**	**1.019.024,33**	**561.303,96**
Reserva de Dividendos	**-48.685,92**	**3.359,34**	**45.326,58**	**-114.284,86**	**-371.091,83**	**122.624,79**
Distribuição Total	**99.780,74**	**460.343,65**	**470.844,24**	**503.947,60**	**647.932,50**	**683.928,75**
Distribuição/Cota	**0,14**	**0,65**	**0,66**	**0,70**	**0,90**	**0,95**

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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 Ficth 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 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%.

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

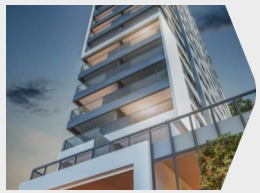
Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país, além de um dos maiores maketplaces A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária do centro de distribuição de 145.577 m², localizado no estado do Rio de Janeiro. O imóvel fica próximo a outros grades 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS
DO FUNDO

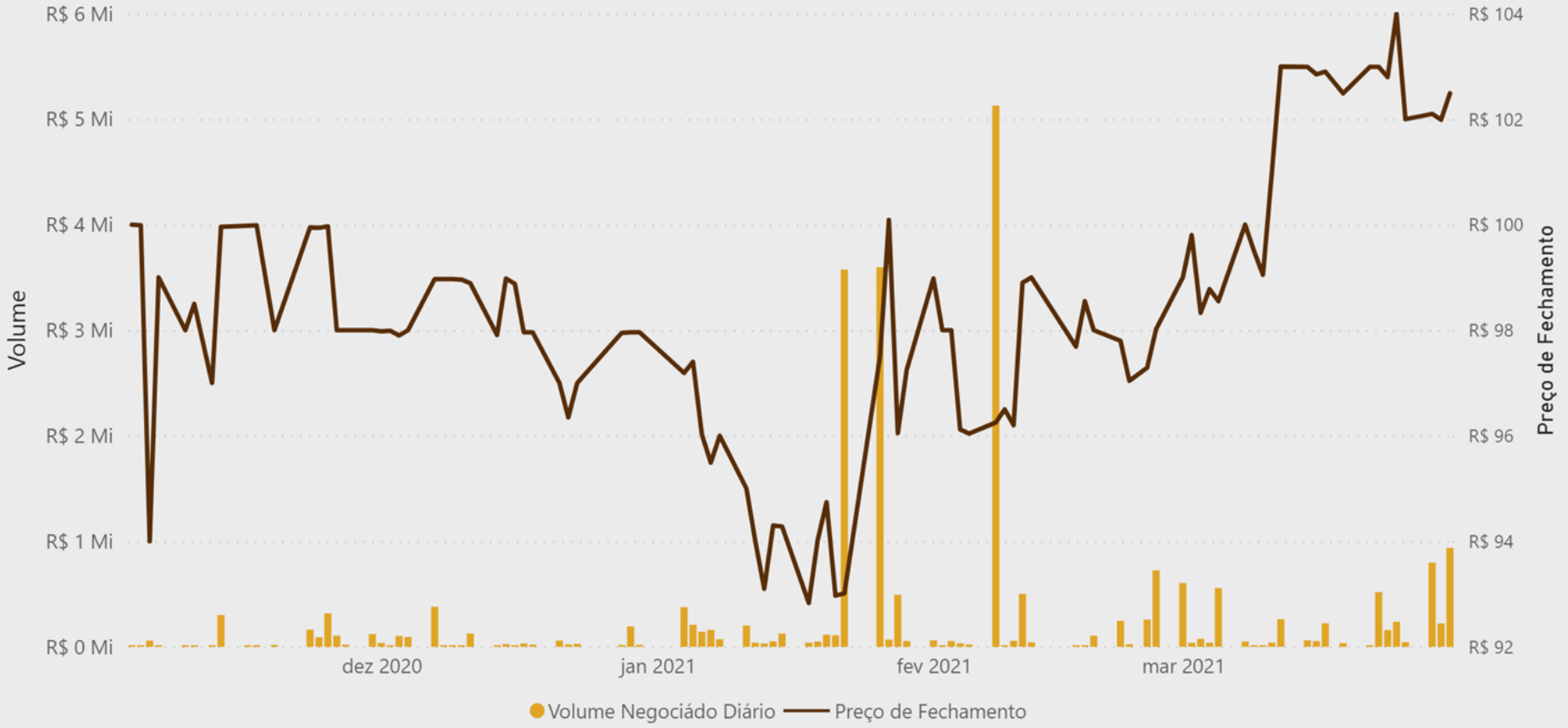
CRI Vitacon

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.

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$100,00. No dia 31 de março de 2021, o valor da cota fechou em R$ 102,49



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

MOGNO
CAPITAL

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

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