



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Junho | 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\$ 134.876.155,28

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 94,83

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

1.780

• Dividendo no mês

R\$ 0,789

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,789/cota no mês,
- 97,76% 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
- 3ª emissão no volume de R\$ 70.237.900,00

2 Apresentações

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

O fundo MGCR11 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 pre-

ços, o fundo permite o investimento em FIIs de CRI, cuja proposta esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

O movimento de retomada da atividade e boa performance dos mercados continuou em junho. Apesar de novas surpresas altistas na inflação, os agentes e autoridades monetárias seguiram alinhados na tese de que os aumentos de preços são transitórios, de forma que os juros longos se reduziram. Em um mês de fortalecimento do dólar, o real foi notável exceção apresentando expressiva valorização, contando com postura mais *hawkish* do Banco Central em resposta à manutenção do IPCA em níveis elevados. O avanço da vacinação e a reabertura por aqui contribuíram para a recuperação econômica, enquanto a discussão da reforma tributária causou aumento da volatilidade dos mercados locais.

A proposta de cobrança de imposto de renda sobre fundos imobiliários causou forte impacto, com o IFIX caindo 2,19% contra alta de 0,46% do Ibovespa. Já em julho, o governo revisou a reforma removendo essa pauta, impulsionando boa recuperação dos FIIs. A manutenção da isenção garante a atratividade da classe, assim como estímulo à geração de emprego, produção e barateamento de infraestrutura e moradia, entre outros benefícios para a sociedade. Entendemos que os *valuations* ainda continuam atrativos, mas destacamos algumas correções saudáveis, como fundos logísticos que negociavam a preços muito acima de custo de reposição e *yields* incondizentes com o nível dos juros reais comparáveis.

4 Performance e Alocação

No mês de junho realizamos algumas substituições na carteira de CRIs, visando adequar o

NOTA DO GESTOR

portfólio a novas operações, aumentando o retorno médio. Essas novas operações faziam parte do *pipeline* da última oferta e encerram o ciclo de alocação do fundo. Vale a pena ressaltar que o fundo estava alocado na segunda semana de captação com operações que foram gradativamente substituídas.

Dentro da estratégia de alocação de CRIs foram realizadas as seguintes movimentações:

- Venda de 10 milhões do CRI da Via Varejo;
- Resgate antecipado de 4,5 milhões do CRI de Rumo com prêmio de 2%;
- Compra de 3 séries do CRI do OBA Hortifruti, totalizando 15 milhões.

A venda do CRI da Via Varejo visa abrir espaço de caixa para a alocação de OBA Hortifruti, papel que consta com garantia real de lojas e contratos BTS, com maior taxa para a carteira. A operação de RUMO foi pré-paga, conforme anunciado previamente, com o evento recebe-

mos o prêmio de 2% sobre o saldo devedor.

Dentro da estratégia de alocação de FIIs foram realizadas as principais movimentações:

- Aquisição de 2 milhões de CPTS11;
- Aquisição de 2 milhões de KNCR11;
- Venda de 2,5 milhões de VGIR11;
- Venda de 2,3 de 143 mil de IRDM11.

As alterações na carteira de FIIs visam aumentar o carregamento médio da estratégia, que atualmente representa 25,6% do portfólio do fundo. Lembrando que essa é uma estratégia tática que busca se beneficiar de oportunidades de mercado, observamos bastante volatilidade no mesmo devido ao cenário político do país. Abordaremos o tema especificamente em outra sessão do relatório.

Com a venda de alguns papéis com carência de amortização, parte da correção monetária acumulada acabou sendo destravada. Tratando-se do último mês do semestre, todo o estoque de

dividendos deve ser distribuído.

Para o próximo mês estamos verificando novas operações para gradualmente substituir a carteira e adequar as novas originações. A medida que operações CDI+ aparecem iremos rebalancear a exposição ao indexadores.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs fecha o mês de junho com um total de 20 operações, com os segmentos residenciais, logístico e varejo tendo a maior exposição do portfólio de CRIs. A carteira segue com uma maior concentração em papéis IPCA devido a escassez de emissões CDI+. A exposição a CDI+ tem sido realizada por meio de FIIs.

As obras do CRI de Gafisa tem previsão para registro de incorporação em julho, seguimos acompanhando o andamento do projeto que segue conforme esperado. A operação de Pa-

NOTA DO GESTOR

es&Gregori não teve suas obras iniciadas e o registro da incorporação está previsto para novembro, lembrando que a operação conta com alienação do terreno e LTV de 80%. Na operação de Setin, as obras também não foram iniciadas e estão finalizando registros. A operação de Vitacon se mantém com ritmo de pré-pagamento da carteira de recebíveis, a Obra permanece com 22% de andamento para o Chez e 10% para o Ueno, a inadimplência segue baixa e dentro da normalidade. O restante das operações continua sem nenhum fato relevante.

Já a carteira de FIIs, encerra o mês com posicionamento em 14 fundos. Os quais, acreditamos ter um bom potencial de valorização, principalmente em um cenário de alta de juros. Visto que eles possuem parte da carteira exposta a ativos indexados ao CDI. O carregamento da estratégia tende a ser maior nos próximos meses, com a alocação do CCRF11, que deve elevar sua dis-

tribuição. Com o aumento do CDI, os fundos com maior exposição a este indexador tendem a ter uma performance melhor.

Em junho, tivemos um volume de emissões de CRI mais tímido que os anteriores, porém ainda na média mensal, por volta de 1,2 bilhões em emissões. As operações IPCA ainda representam a grande maioria das emissões, com mais de 98% do volume emitido no indexador.

Mogno Capital

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

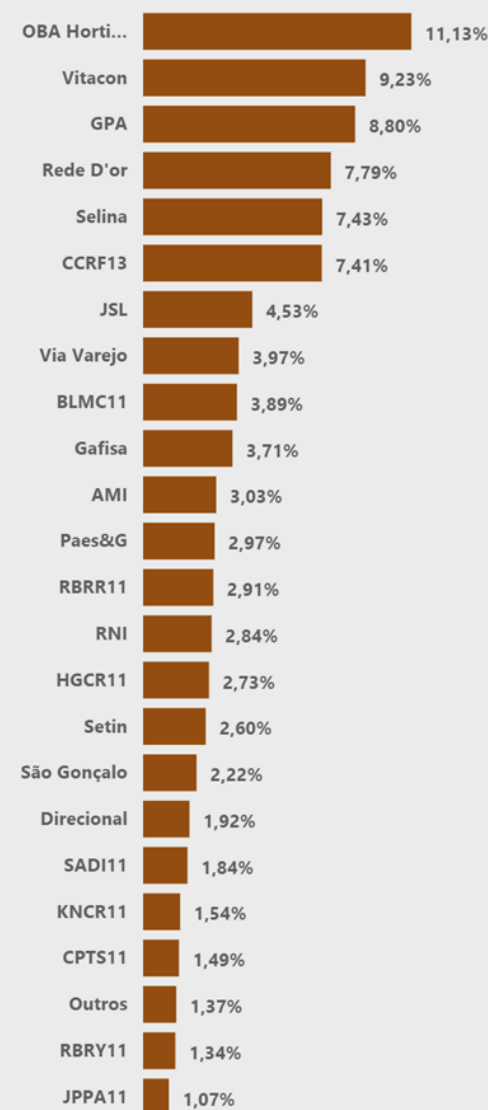
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira CRIs

Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	n/a	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,36	R\$ 12.450.683	9,23%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,70	R\$ 10.505.615	7,79%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	n/a	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,70	R\$ 6.003.448	4,45%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,83	R\$ 6.001.606	4,45%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,56	R\$ 5.863.592	4,35%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	n/a	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,70	R\$ 5.603.193	4,15%	mensal
20K0571487	Via Varejo	AA	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,47	R\$ 5.350.169	3,97%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	7,02	R\$ 5.079.409	3,77%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	7,34	R\$ 4.942.155	3,66%	mensal
20J0668136	AMI	n/a	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,96	R\$ 4.091.245	3,03%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,40	R\$ 4.003.017	2,97%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,91	R\$ 3.835.838	2,84%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,55	R\$ 3.503.580	2,60%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	n/a	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,70	R\$ 3.401.949	2,52%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,95	R\$ 3.054.714	2,26%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,95	R\$ 3.054.714	2,26%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	5,89	R\$ 2.991.676	2,22%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	1,98	R\$ 2.594.633	1,92%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,79	R\$ 2.500.745	1,85%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,79	R\$ 2.500.745	1,85%	mensal
Resumo					5,72	5,59	4,98	R\$ 97.332.724	72,16%	

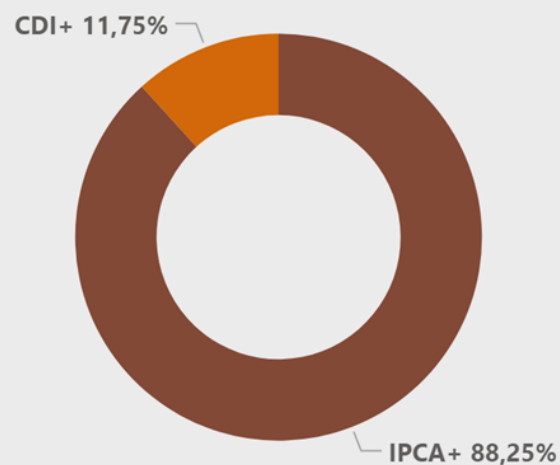
Composição da carteira (%PL)



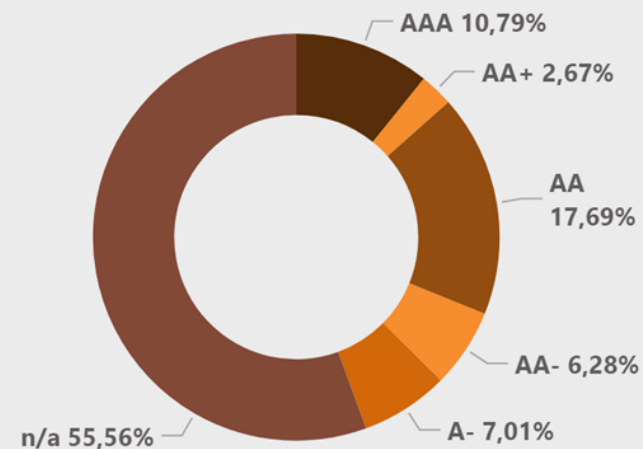
CARTEIRA

DO FUNDO

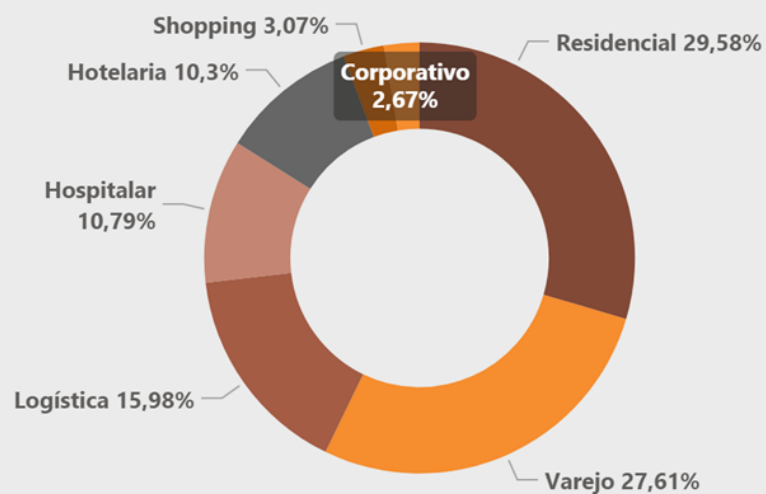
Alocação por indexador (% CRI)



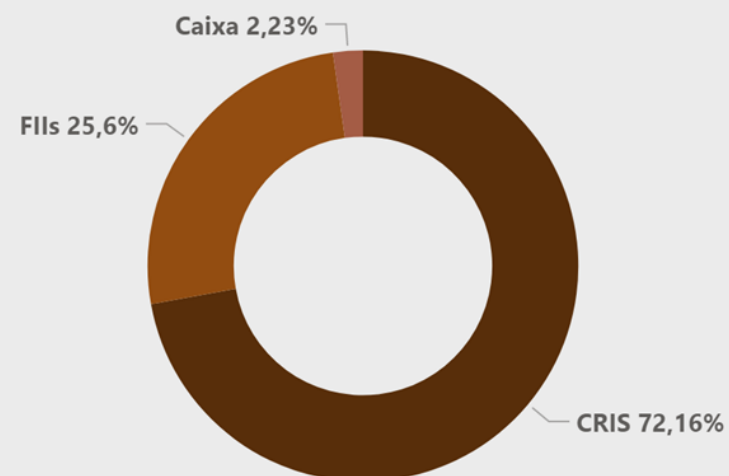
Alocação por Rating (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



Alocação por estratégia (% PL)



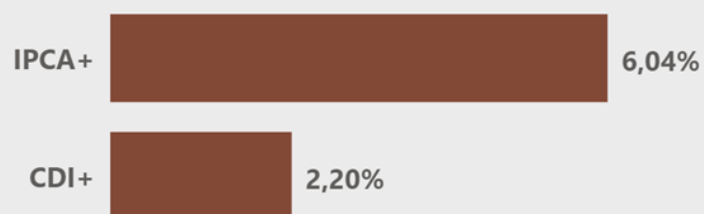
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

* n/a (Operação sem rating na emissão)

RESULTADOS

DO FUNDO

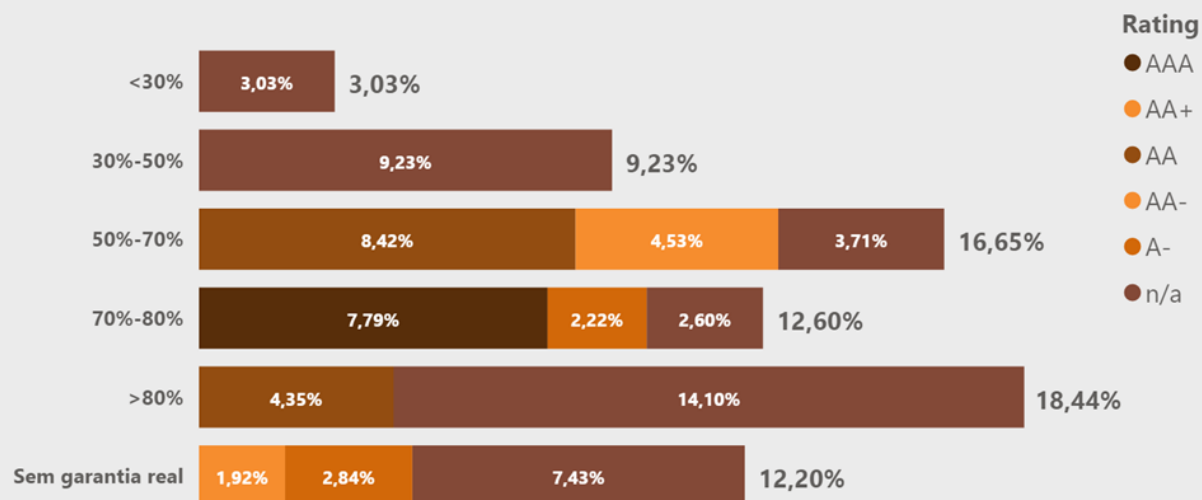
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)

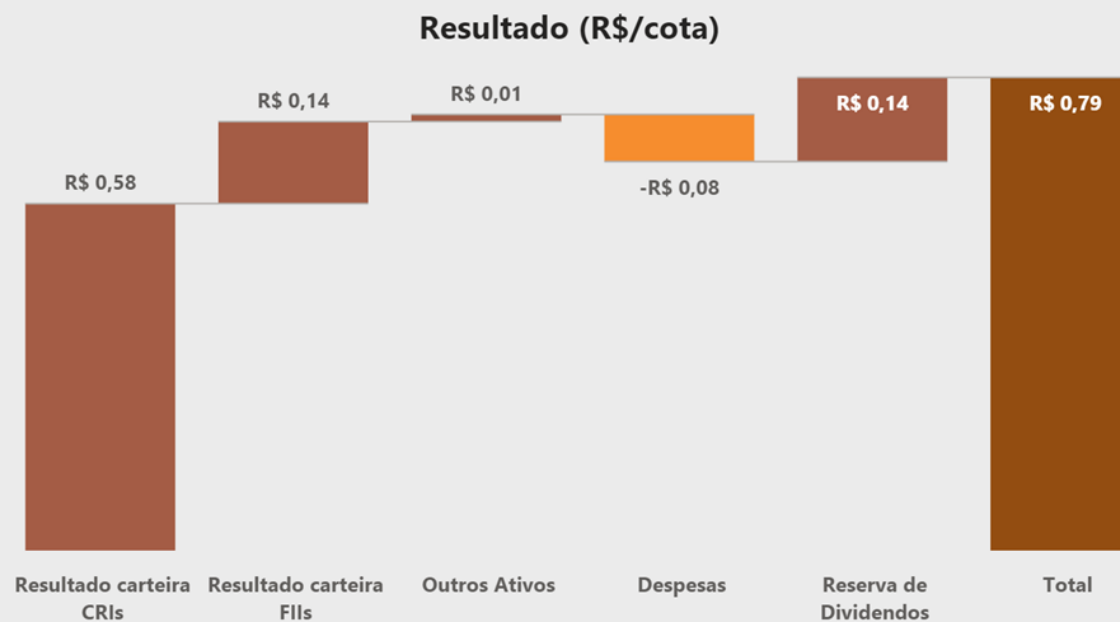


LTV por Faixas e Rating



RESULTADOS

DO FUNDO



Histórico de Resultados

Resultado	jan /2021	fev /2021	mar /2021	abr /2021	mai /2021	jun /2021
Resultado carteira CRIs	445.505,85	986.788,62	591.060,71	524.170,09	824.318,68	822.994,17
Correção Monetária CRIs	186.505,75	308.936,46	176.939,84	261.505,16	372.116,64	234.559,35
Juros CRIs	261.048,63	255.363,35	267.325,89	260.369,77	416.261,70	510.853,56
Negociação CRIs	-2.048,53	422.488,81	146.794,97	2.295,16	35.940,35	77.581,26
Resultado carteira FIIs	231.275,07	98.015,06	36.150,37	203.817,15	60.910,99	194.424,73
Dividendos de FIIs	56.216,48	43.063,73	24.281,32	28.963,84	60.910,99	196.172,99
Negociação FIIs	175.058,59	54.951,33	11.869,05	174.853,31	0,00	-1.748,26
Outros Ativos	7.784,38	2.449,53	2.612,79	7.947,98	47.259,82	16.785,29
Receita Total	684.565,30	1.087.253,21	629.823,87	735.935,22	932.489,49	1.034.204,19
Despesas	-66.332,84	-68.228,88	-68.519,91	-68.038,71	-110.940,71	-112.055,38
Resultado	618.232,46	1.019.024,33	561.303,96	667.896,51	821.548,78	922.148,81
Reserva de Dividendos	-114.284,86	-371.091,83	122.624,79	-19.964,01	174.065,41	200.090,01
Distribuição Total	503.947,60	647.932,50	683.928,75	647.932,50	995.614,19	1.122.238,82
Distribuição/Cota	0,70	0,90	0,95	0,90	0,70	0,79

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, localizadas 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 na cidade de São Paulo. Objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Após a 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



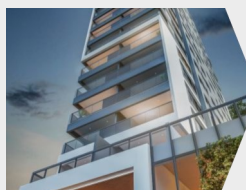
CRI Setin

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. Após a 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 para a praia. O projeto conta com 6 apartamentos no 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 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.



CRI Vitacon

Rating: N/A

Cupom: IPCA + 5,75%

Vencimento: 28/05/2024

Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI GPA

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 19/10/2035

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 15 anos, cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. A operação conta com a alienação de uma loja do Grupo Pão de Açúcar, localizada na Vila Romana (São Paulo-SP), como garantia adicional.



CRI Rumo

Rating: AAA Fitch
Cupom: IPCA + 6,30%
Vencimento: 20/06/2027

Operação lastreada em contratos de locação atípico de locação de um terminal de operações rodoviárias com a Rumo S.A. (B3: RAIL3). O imóvel fica na cidade de Rondonópolis - MT e serve de base operacional da empresa. A operação conta com alienação do imóvel e fiança da companhia. LTV 82%.



CRI Selina

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,68%
Vencimento: 07/02/2042

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Selina. Fundada em 2014, a Selina é uma das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis, a empresa vem expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação contra com *cross default* com as operações internacionais do grupo.



CRI Selina

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,47%
Vencimento: 07/03/2041

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Selina. Fundada em 2014, a Selina é uma das startups de hospitalidade que mais crescem no mundo. Através de um modelo focado na experiência dos hóspedes e integração com atividades nos hotéis, a empresa vem expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação contra com *cross default* com as operações internacionais do grupo.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI OBA

Rating: N/A

Cupom: IPCA + 6,40%

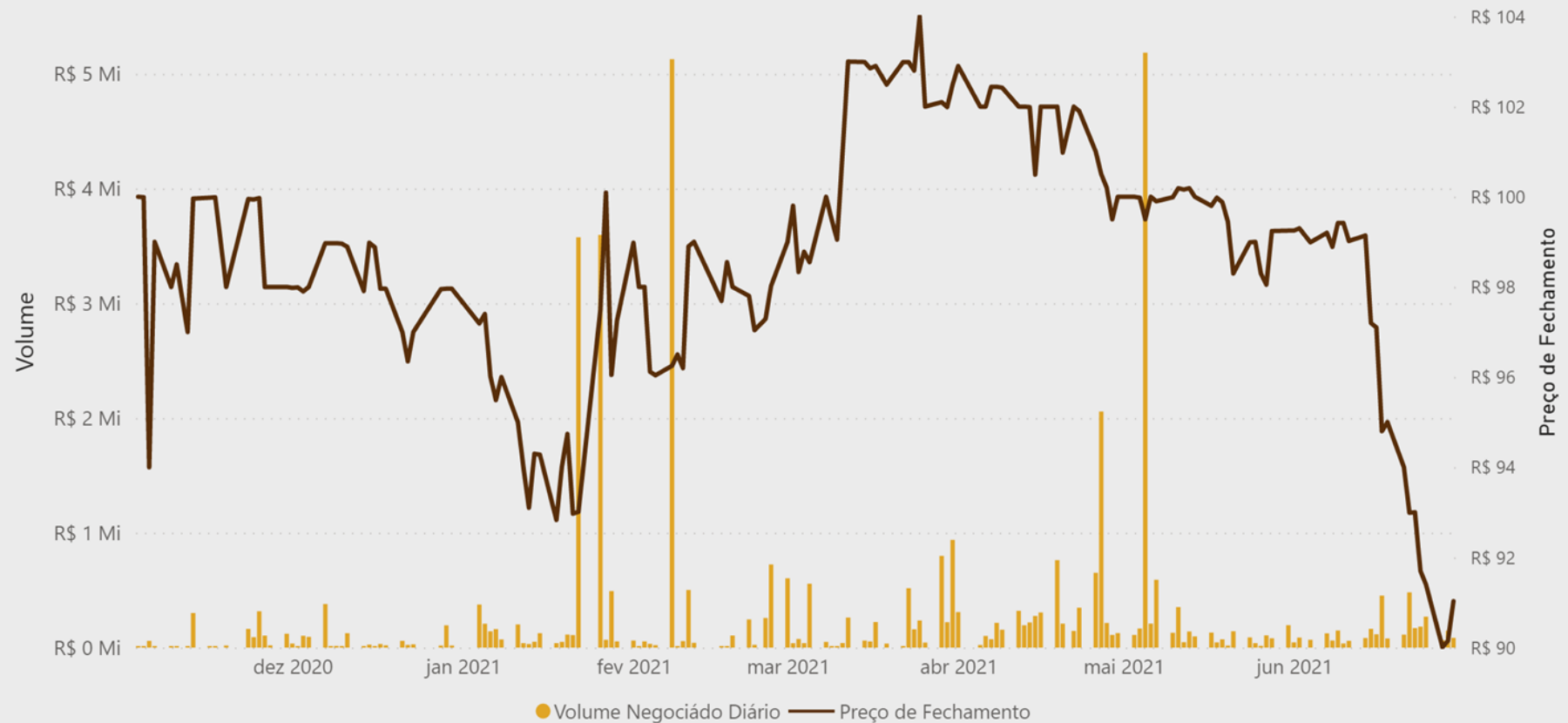
Vencimento: 27/06/2033

Operação tem como lastro contratos de locação atípicos BTS de quatro lojas do grupo Fartura de Hortifruti. As lojas se encontram nas cidades de São José do Rio Preto, São Bernardo do Campo, Campinas e Barueri. Os contratos contam com valor fixo e uma parcela do faturamento. A operação conta com aval dos sócios, alienação das lojas e aluguel complementar de outras lojas, durante o período de construção.

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 junho de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 91,03.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

