



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Setembro | 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

• CNPJ

36.652.204/0001-91

• 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\$ 134.984.834,54

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 94,91

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.064

• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,80/cota no mês.
- 96,82% 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 preços, o fundo permite o investimento em FIIs

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

3 Panorama de mercado

O mês foi marcado pela comunicação mais *hawkish* nos países desenvolvidos e preocupação com o setor imobiliário chinês, resultando em maior volatilidade e perdas generalizadas, com dólar forte e juros longos abrindo. A retomada da atividade continua acompanhada de restrições de oferta e pressão inflacionária, enquanto a preocupação com a variante Delta arrefeceu. Por aqui, a turbulência política se combinou ao clima externo ruim para derrubar os mercados. A inflação deu sinais de desaceleração, mas continua elevada, fazendo com que o BC reforçasse a necessidade de juros em nível significativamente contracionista.

O IFIX caiu 1,24% em setembro contra queda de 6,57% do Ibovespa, refletindo a menor vola-

tilidade histórica em momentos de estresse. As perdas se concentraram nos fundos de tijolo, apesar da estabilidade nos resultados e melhora nos fundamentos com a contínua retomada da economia. Entendemos que as melhores oportunidades no curto prazo estão nos recebíveis, capturando o final das janelas de aumento da Selic e de pressão inflacionária. Contudo, o maior desconto dos fundos de tijolo proporciona *yields* de entrada cada vez mais atrativos, sem contar o reajuste represado e o aumento do custo de reposição decorrentes da inflação.

4 Performance e Alocação

No mês de setembro não realizamos nenhuma movimentação na carteira de CRIs do fundo. No entanto, operações mandatadas pelo fundo estão em fase final de estruturação e com previsão de liquidação para o próximo mês.

Dentro da estratégia de alocação de FIIs a principal movimentação realizada foi:

NOTA DO GESTOR

- Venda de 3,7 milhões da posição de IRDM11;

A venda da posição de IRDM11 gerou um ganho de capital de R\$ 0,17 por cota e teve como objetivo a abertura de caixa para a aquisição de uma operação em fase final de estruturação, como mencionado anteriormente.

Os processos das obras do CRI de Gafisa continuam em cumprimento de exigência junto ao registro geral de imóveis. Já a operação de Setin está em processo de aprovação na prefeitura com expectativa de dois meses para início das obras. A operação de Vitacon mantém seu ritmo de pré-pagamento da carteira de recebíveis, destravando aos poucos a inflação acumulada do papel. O empreendimento Vitacon Ueno, localizado no bairro da Bela Vista/SP, está adiantado, com aproximadamente 21% de andamento de obra. Já o empreendimento Vitacon Chez, também localizado na Bela Vista/SP, está

com 45% de andamento de obra. Em relação à operação de Shopping São Gonçalo, o shopping encontra-se com 7.6% de vacância, um pouco acima do segmento. O restante das operações encontra-se sem nenhum fato relevante.

5 Comentário do Gestor

Já mandatadas pelo fundo, as novas operações de recebíveis, indexadas ao CDI, estão em etapas finais de estruturação com perspectiva de liquidação para o próximo mês. Com a atual alta de juros, procuramos reorganizar a distribuição de indexadores, focando em uma exposição mais relevante ao CDI. Em relação à carteira de FIIs, também buscaremos alocar em fundos que possam se beneficiar desse cenário.

No entanto, apesar de ainda vermos a inflação com claros sinais de alta, eventualmente o índice deve ceder com a regularização dos preços de energia e inicial impacto econômico da alta

de juros. O fundo tem uma significativa parcela dos CRIs com inflação acumulada, sendo capaz de manter o atual nível de dividendos em um cenário de inflação mais baixa.

O volume de emissões de CRI continua elevado em setembro, totalizando em torno de 3.9 bilhões em 54 operações. As emissões permanecem sendo predominantemente de operações indexadas ao IPCA, mas com a alta dos juros podemos esperar um maior volume de operações indexadas ao CDI. O mercado secundário de recebíveis tem apresentado menor liquidez à medida em que os títulos públicos indexados à inflação vêm apresentando altas recorrentes, aumentando também os prêmios de crédito estruturado.

Dentro das posições de FIIs, muitos fundos ainda negociam com descontos relevantes em relação ao patrimonial, apesar do nível de dividendos, que em grande parte reflete as atuais

NOTA DO GESTOR

altas da inflação. Seguimos observado algumas oportunidades táticas de ganho de capital, porém elas vêm se apresentando cada vez mais escassas.

Atenciosamente,

Mogno Capital

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

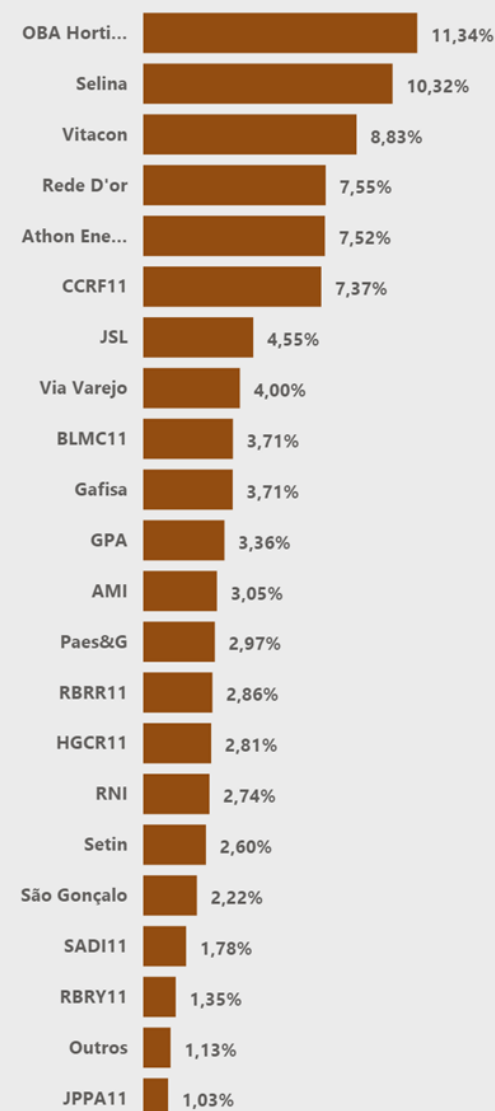
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRI

Código CETIP	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,02	R\$ 11.923.305	8,83%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,40	R\$ 10.198.039	7,55%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,83	R\$ 10.154.896	7,52%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,40	R\$ 8.899.672	6,59%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,22	R\$ 6.124.982	4,54%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,22	R\$ 5.716.625	4,24%	mensal
20K0571487	Via Varejo	AA	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,02	R\$ 5.403.063	4,00%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,70	R\$ 5.033.865	3,73%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,33	R\$ 4.539.421	3,36%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,54	R\$ 4.120.081	3,05%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,93	R\$ 4.003.164	2,97%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,63	R\$ 3.703.419	2,74%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,10	R\$ 3.503.808	2,60%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,22	R\$ 3.470.818	2,57%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,51	R\$ 3.073.787	2,28%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,51	R\$ 3.073.787	2,28%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,51	R\$ 2.999.306	2,22%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,46	R\$ 2.501.610	1,85%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,46	R\$ 2.500.917	1,85%	mensal
Resumo					6,14	6,10	4,63	R\$ 100.944.564	74,78%	

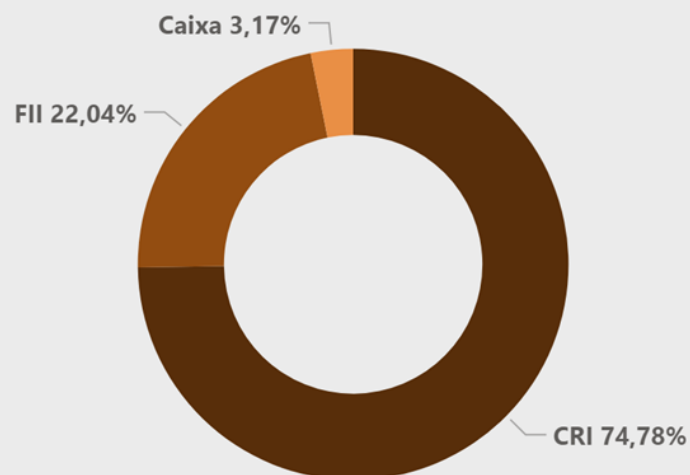
Composição da carteira (%PL)



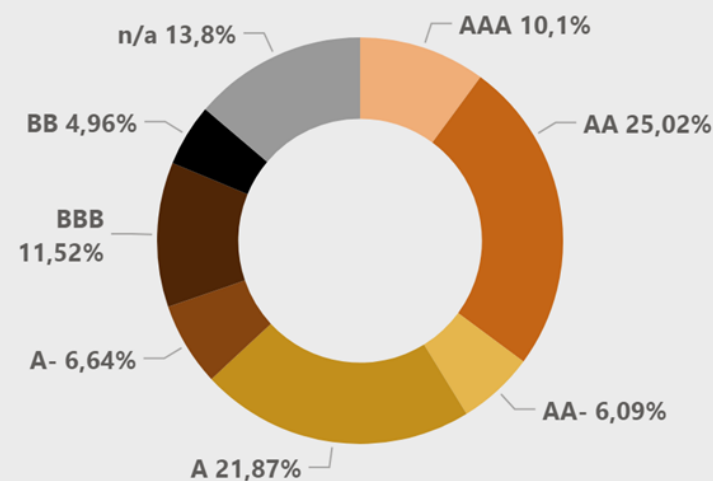
CARTEIRA

DO FUNDO

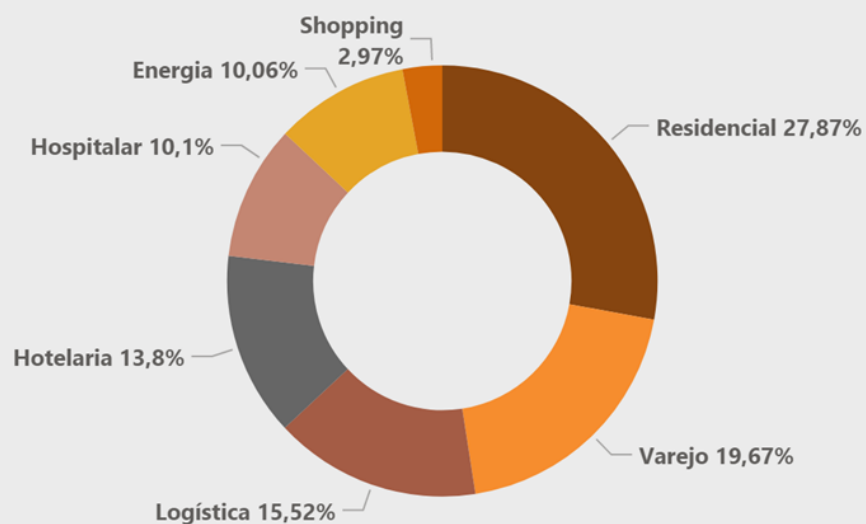
Alocação por estratégia (% PL)



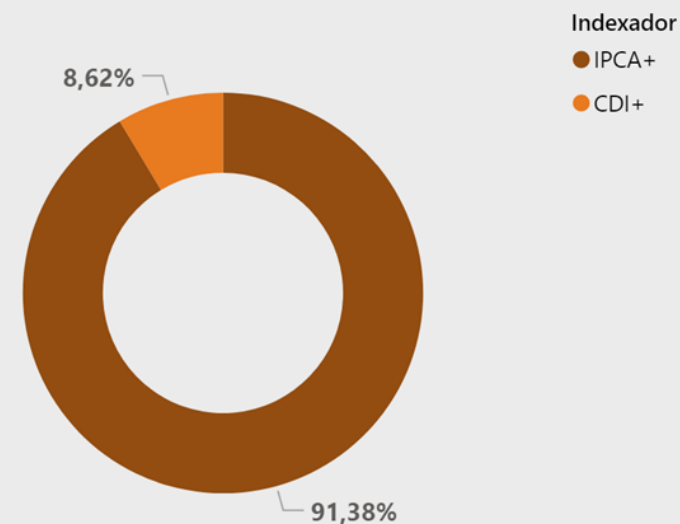
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



Alocação por indexador (% CRI)



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

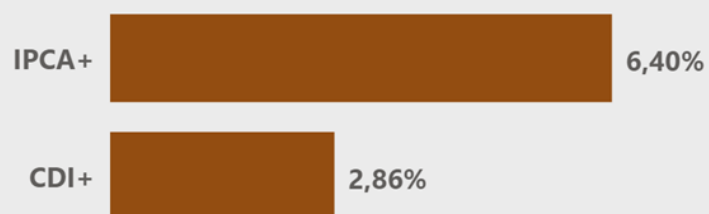
* n/a (Operação sem rating na emissão)

**Rating dado Internamente

CARTEIRA

DO FUNDO

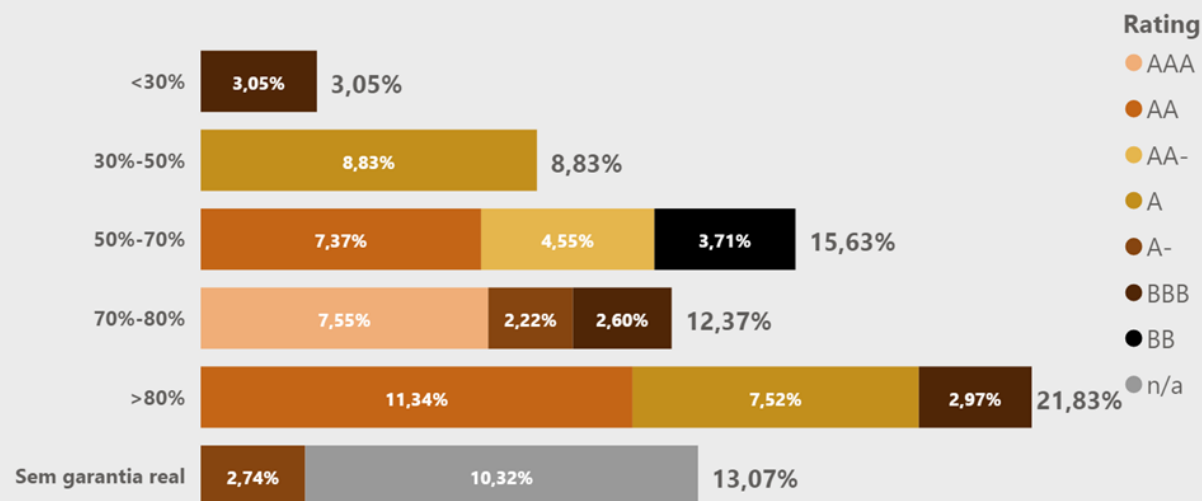
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)

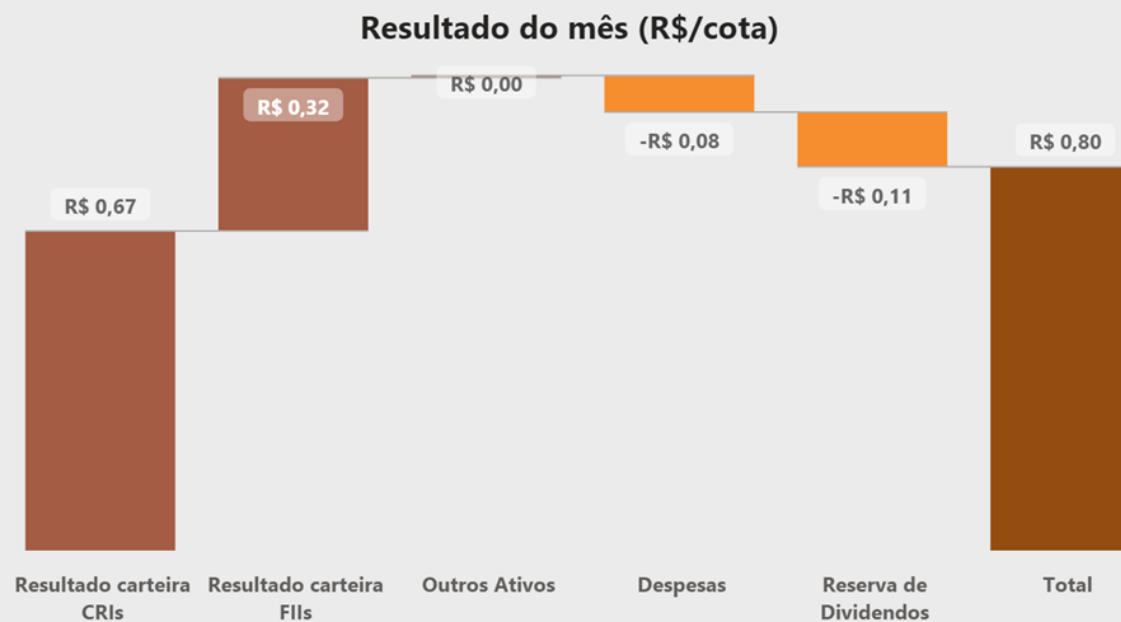


LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

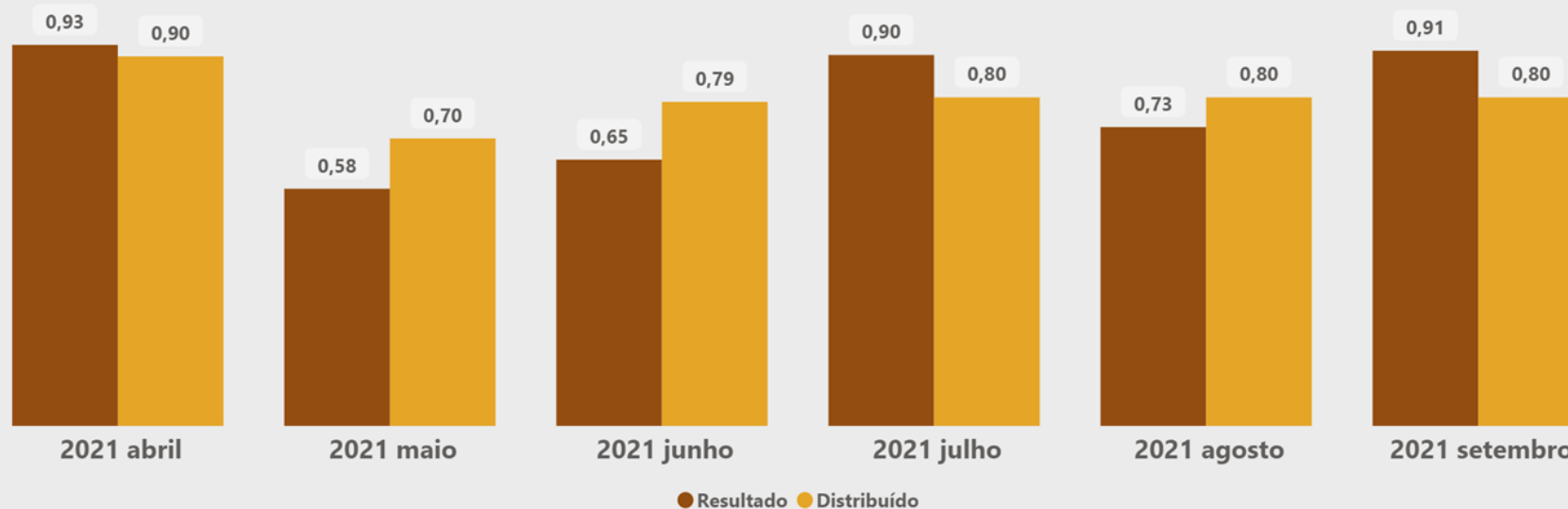


Histórico de Resultados

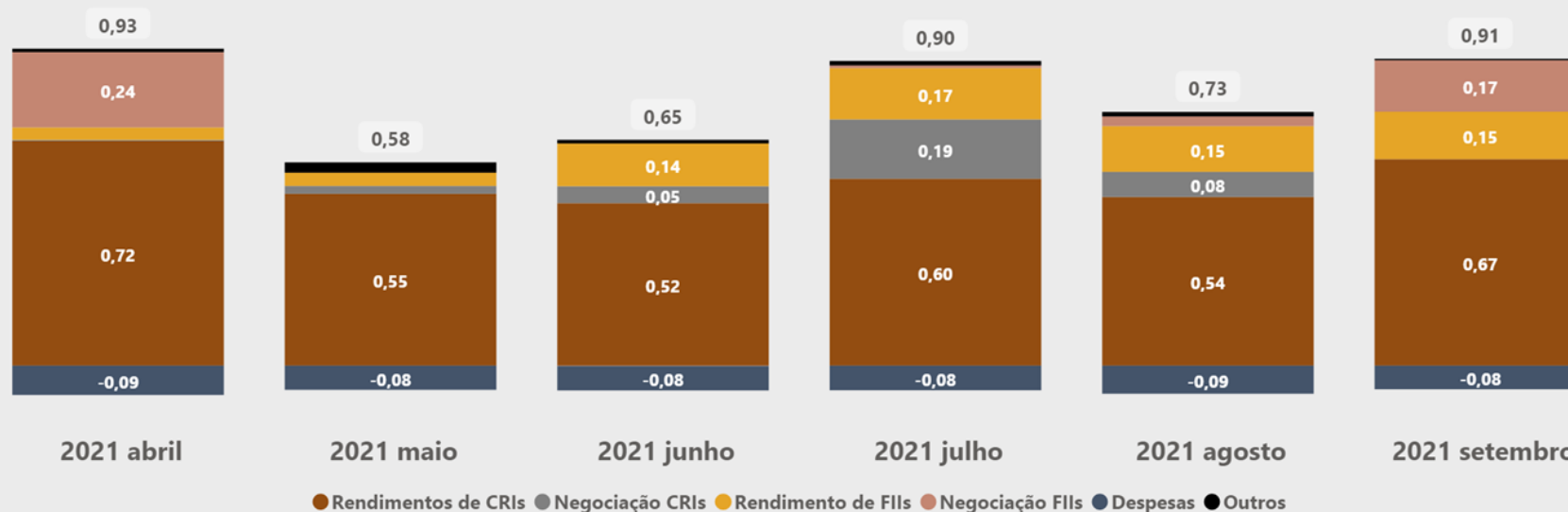
Resultado	abr /2021	mai /2021	jun /2021	jul /2021	ago /2021	set /2021
Resultado carteira CRIs	524.170,09	824.318,68	822.994,17	1.129.547,35	889.026,76	947.254,60
Correção Monetária CRIs	261.505,16	372.116,64	234.559,35	343.461,15	276.540,10	405.834,51
Juros CRIs	260.369,77	416.261,70	510.853,56	514.024,82	497.500,28	541.420,09
Negociação CRIs	2.295,16	35.940,35	77.581,26	272.061,38	114.986,38	0,00
Resultado carteira FIIs	203.817,15	60.910,99	194.424,73	247.508,94	254.259,63	453.903,20
Dividendos de FIIs	28.963,84	60.910,99	196.172,99	235.875,11	209.953,64	217.898,03
Negociação FIIs	174.853,31	0,00	-1.748,26	11.633,83	44.305,99	236.005,17
Outros Ativos	7.947,98	47.259,82	16.785,29	20.531,90	20.712,42	6.920,43
Receita Total	735.935,22	932.489,49	1.034.204,19	1.397.588,19	1.163.998,81	1.408.078,23
Despesas	-68.038,71	-110.940,71	-112.055,38	-112.911,35	-128.896,25	-108.564,32
Resultado	667.896,51	821.548,78	922.148,81	1.284.676,84	1.035.102,56	1.299.513,91
Reserva de Dividendos	-19.964,01	174.065,41	200.090,01	-146.833,64	102.740,64	-161.670,71
Distribuição Total	647.932,50	995.614,19	1.122.238,82	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20
Distribuição/Cota	0,90	0,70	0,79	0,80	0,80	0,80

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição



Resultado por Cota



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 (B3: RDOR3), 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 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: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 7,0%
Vencimento: 25/10/2030

Operação lastreada em contratos típicos de locação com o Assaí Atacadista (B3: ASAI3), M. Dias Branco (B3: MDIA3) 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%.



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%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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: BBB (Interno*)
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. O 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 companhia.



CRI Via Varejo

Rating: AA (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,34%
Vencimento: 13/11/2030

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país (B3: VVIIA3), 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.



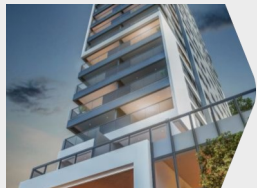
CRI Setin

Rating: BBB (Interno*)
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 companhia.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Gafisa

Rating: BB (Interno*)
Cupom: CDI+ 3,5%
Vencimento: 30/10/2025

Operação com a incorporadora Gafisa (B3: GFSA3). 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 Vitacon

Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,75%
Vencimento: 28/05/2024

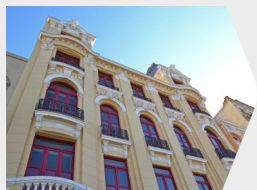
Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são focados em apartamentos funcionais e compactos, destinados a facilitar a mobilidade urbana. A operação tem como objetivo financiar dois projetos da empresa em São Paulo, no bairro Bela Vista, Chez Vitacon e Ueno Vitacon. A operação conta com garantia da incorporadora, aval dos sócios, alienação dos imóveis e carteira de recebíveis.



CRI GPA

Rating: AA (Interno*)
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 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 conta com *cross default* com as operações internacionais do grupo.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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 conta com *cross default* com as operações internacionais do grupo.



CRI Oba

Rating: AA (Interno*)
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.



CRI Athon Energia

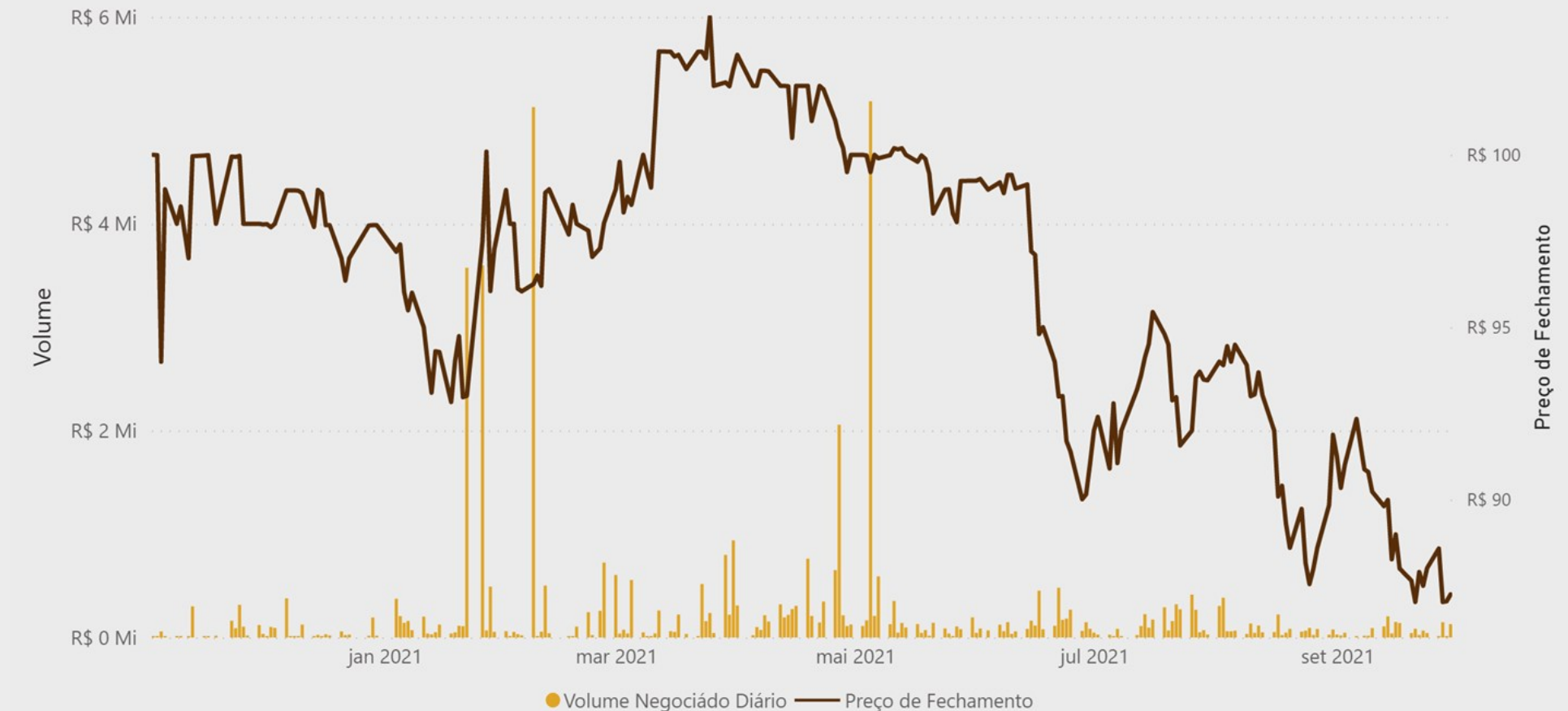
Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,50%
Vencimento: 15/07/2033

Operação de financiamento de duas usinas de geração de energia solar, localizadas em Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ. A operação tem contratos atípicos com as empresas Extrafarma e Águas do Brasil. Como garantias, a operação conta com: alienação dos equipamentos; limite de *over collateral* mínimo de 125% dos equipamentos e compartilhamento de excesso de fluxo com duas outras usinas que tem como clientes a Telefônica S.A. e a BRK Ambiental.

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 setembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 86,46.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

