



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 136.830.964,63

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 96,20

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.111

• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,80/cota no mês.
- 92,59% 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
- 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

Os mercados globais se recuperaram em outubro enquanto a atividade nas principais economias se aproxima do nível pré-pandemia. A pressão inflacionária continua e foi reconhecida por muitas autoridades monetárias, que reforçaram o caráter gradual da retirada de estímulos. Por aqui, indústria e varejo já apresentam queda para níveis próximos de 2019, com a recuperação sendo puxada pela volta dos serviços. O aumento da incerteza do quadro fiscal resultou em deterioração dos mercados e, combinada com a persistência da inflação em níveis elevados, levou à aceleração do aperto monetário com aumento de 150 bps da Selic.

O IFIX caiu 1,47% em setembro contra queda de 6,74% do Ibovespa, em cenário de estresse

disseminado. Os recebíveis continuam a distribuir resultados elevados com repasse rápido de inflação, suportando o aumento do *yield* exigido pelo mercado, enquanto os fundos de tijolo sofreram perdas relevantes. Contudo, já vemos claros sinais da pressão inflacionária chegando no nível dos imóveis, como aumento expressivo dos aluguéis de shoppings e do preço pedido de lajes corporativas A centrais. Em nossa visão, *yields* cada vez mais atraentes e um pico de inflação próximo podem justificar a troca de recebíveis por tijolo a depender dos juros reais.

4 Performance e Alocação

Em comparação ao mês de setembro, quando a cota patrimonial do fundo se encontrava a R\$ 94,90, tivemos uma valorização de R\$ 1,30, encerrando o mês de outubro com uma cota patrimonial de R\$ 96,20. Isso ocorreu, majoritariamente, por conta de uma negociação de CCRF11 no final do mês, nossa maior posição

NOTA DO GESTOR

em FII, a um preço de R\$ 107,99. Lembrando que a variação da cota patrimonial do fundo se deve tanto pela marcação dos CRIs quanto pela marcação dos FIIs presentes na carteira.

Em relação à alocação, no mês de outubro realizamos algumas movimentações na carteira de CRIs e FIIs. No atual cenário de alta de juros, percebemos a necessidade de renovar o perfil de rentabilidade dos ativos, buscando refletir as taxas mais altas atualmente praticadas no mercado.

Dentro da estratégia da carteira as principais movimentações realizadas foram:

- Venda de 450 mil da posição de HGCR11;
- Venda de 5,2 milhões da posição do CRI de Via Varejo;

Com a atual perspectiva de aumento de juros,

novas operações de CRI tem aparecido com taxas cada vez mais atrativas no mercado. A venda da posição de Via Varejo na carteira foi realizada com uma abertura de 70 bps em relação à taxa de aquisição. O intuito da operação é gerar caixa para o fundo para participar de ofertas de FIIs das quais esperamos potencial de ganho tático de capital no curto prazo. O resultado da operação deverá ser suficiente para cobrir o resultado negativo da venda do CRI de Via varejo. Ademais, a venda gera liquidez para alocação em novas operações com *yields* mais atrativos.

Para o mês de novembro, pretendemos finalizar a liquidação de uma operação de incorporação CDI+, a operação acabou atrasando mais que o esperado em vista de regularizações pendentes no projeto. A previsão é que as pendências sejam sanadas em meados de novembro.

Em relação ao acompanhamento das operações da carteira, as usinas fotovoltaicas da operação de Athon estão em seus primeiros meses de geração de energia e, por isso, costumam ter geração abaixo do esperado. Continuaremos fazendo o acompanhamento dos parques solares de Marabá/PA e Campos dos Goytacazes/RJ.

Já 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, continua adiantado, com aproximadamente 24% de andamento de obra. Já o empreendimento Vitacon Chez, também localizado na Bela Vista/SP, está um pouco abaixo do previsto, com 54% de andamento de obra. Em relação à operação de Shopping São Gonçalo, o shopping encontra-se com 6.9% de vacância. O restante das operações encontra-se sem nenhum fato relevante.

NOTA DO GESTOR

5 Comentário do Gestor

Mais uma vez fomos impressionados com a alta da inflação, em outubro deste ano tivemos a maior alta do IPCA desde 2002, quando o índice foi de 1,31%. Puxado principalmente pelo preço dos combustíveis, os transportes tiveram a maior contribuição para a alta do índice neste mês, seguido dos vestuários.

Lembrando que a maior parte das operações do fundo tem carência de amortização, por conta disso, o fundo ainda possui parcela significativa dos papéis com alta inflação acumulada, consequência do cenário que estamos vivendo este ano.

Apesar de aparecerem com taxas mais atrativas, houve uma drástica queda no volume total de emissões de CRI em outubro deste ano, um total de 14 emissões representando 900 milhões. Uma queda de aproximadamente 77%

em relação ao mês de setembro, quando foram emitidos 3.9 bilhões. Essa queda é reflexo do aumento das taxas de juros, que inevitavelmente encarece as operações para os tomadores e o menor nível de emissões de FIIs de CRI, que são a principal fonte de financiamento para esta modalidade de crédito.

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

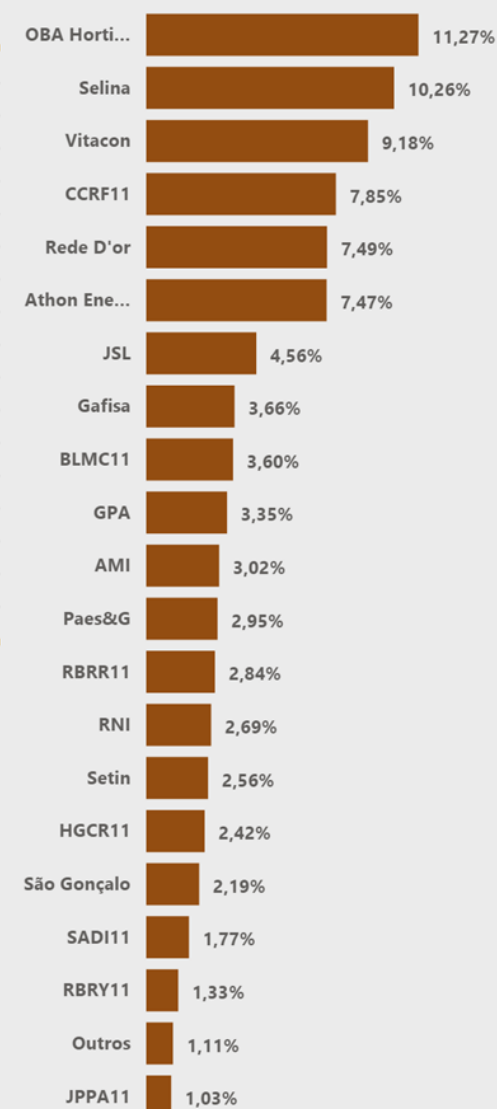
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRI

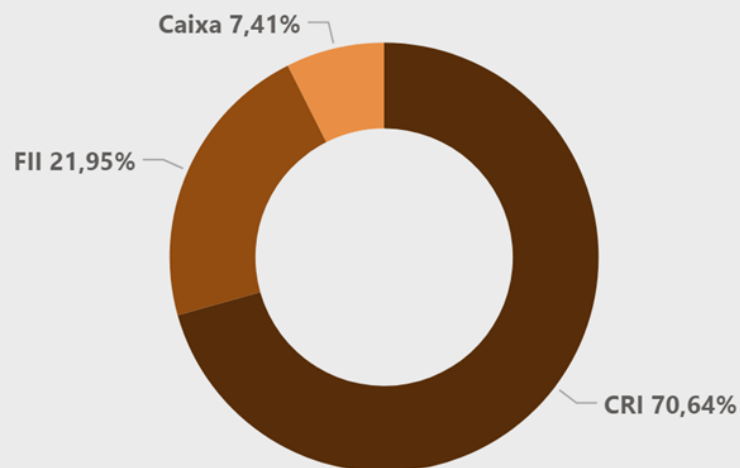
Código CETIP	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	1,95	R\$ 12.563.668	9,18%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,39	R\$ 10.241.870	7,49%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,80	R\$ 10.220.097	7,47%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,39	R\$ 8.964.489	6,55%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,19	R\$ 6.168.969	4,51%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,19	R\$ 5.757.704	4,21%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,70	R\$ 5.075.694	3,71%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,30	R\$ 4.579.932	3,35%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,53	R\$ 4.129.277	3,02%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,79	R\$ 4.038.654	2,95%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,48	R\$ 3.674.894	2,69%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	2,96	R\$ 3.503.764	2,56%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,19	R\$ 3.495.744	2,55%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,51	R\$ 3.118.008	2,28%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,51	R\$ 3.118.008	2,28%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,28	R\$ 3.000.568	2,19%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,35	R\$ 2.501.666	1,83%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,35	R\$ 2.501.007	1,83%	mensal
Resumo					6,19	6,14	4,54	R\$ 96.654.013	70,64%	

Composição da carteira (%PL)

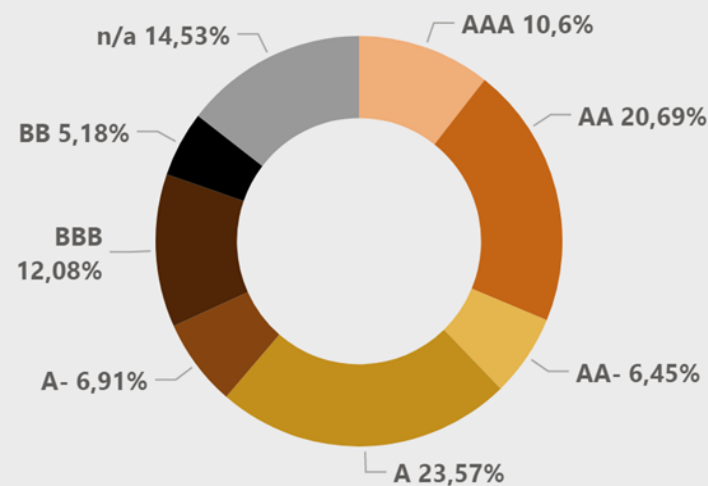


CARTEIRA DO FUNDO

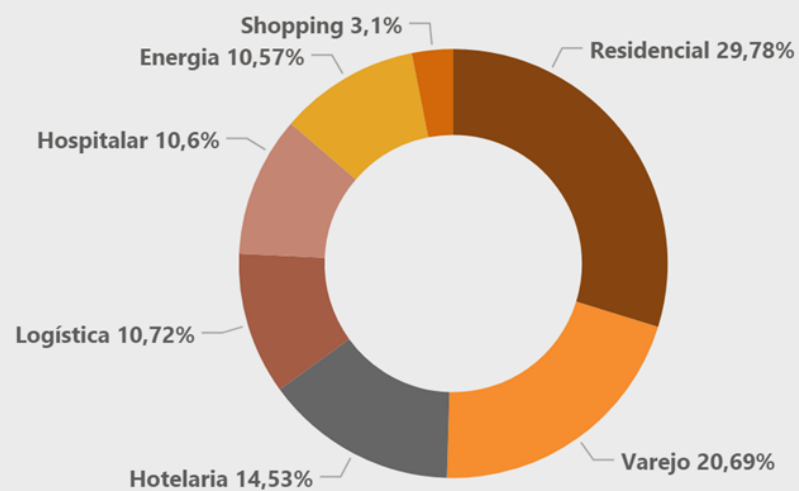
Alocação por estratégia (% PL)



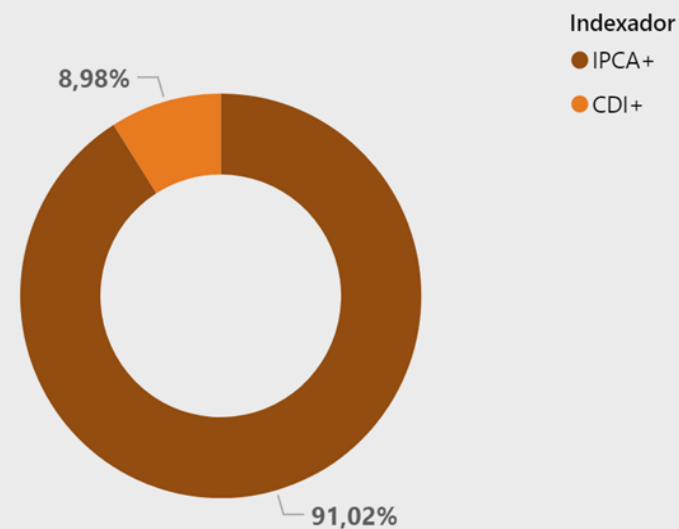
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



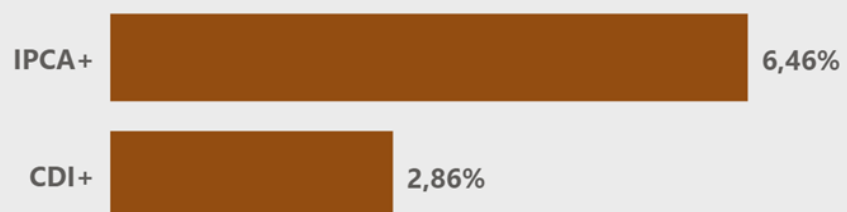
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

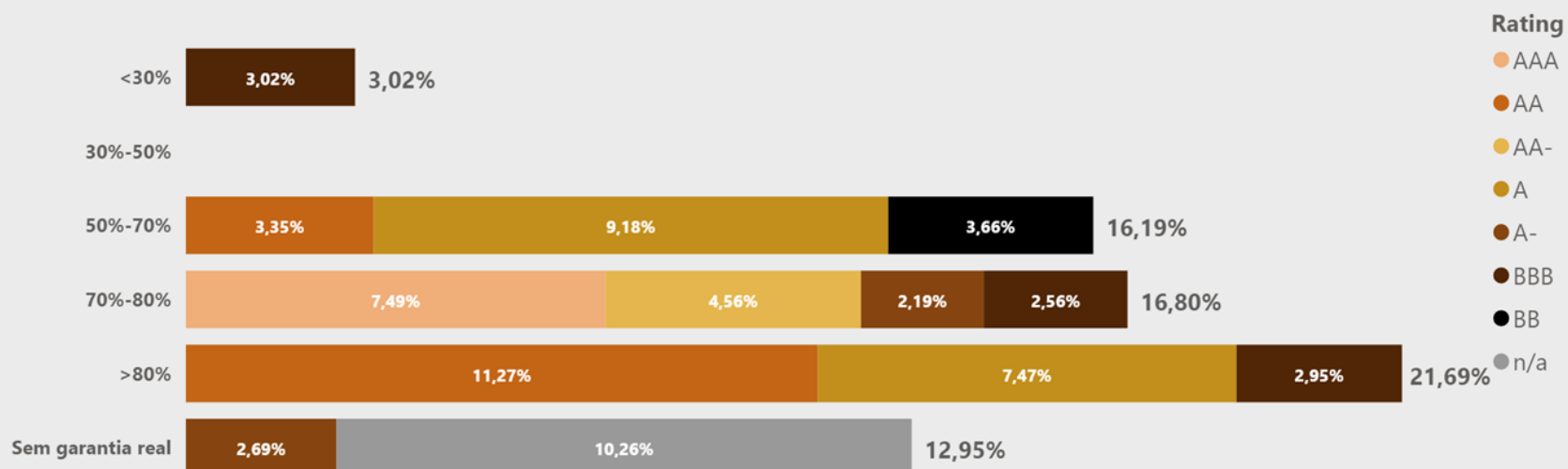
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)



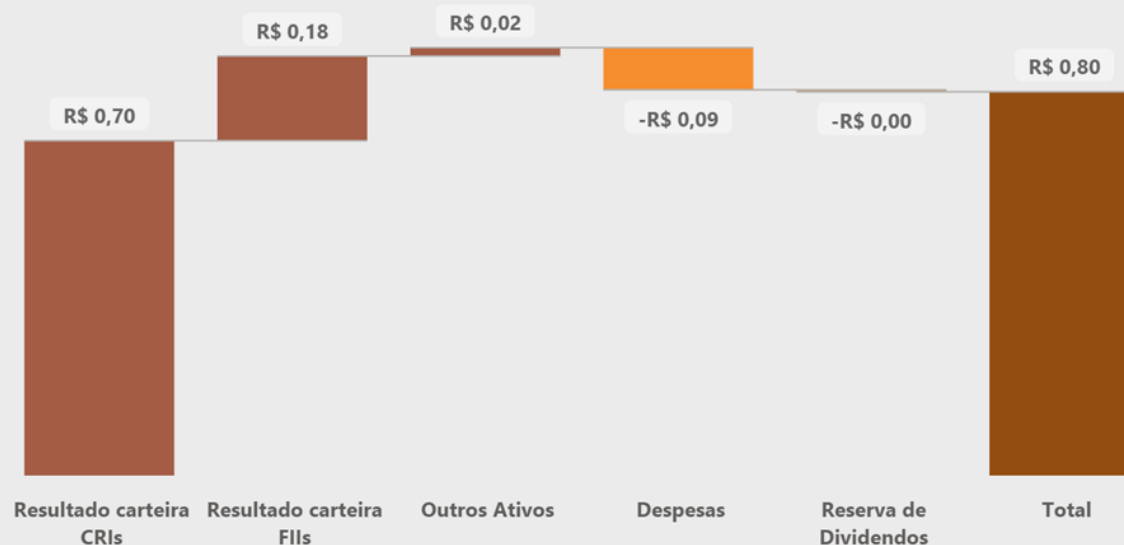
LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do Mês (R\$/cota)

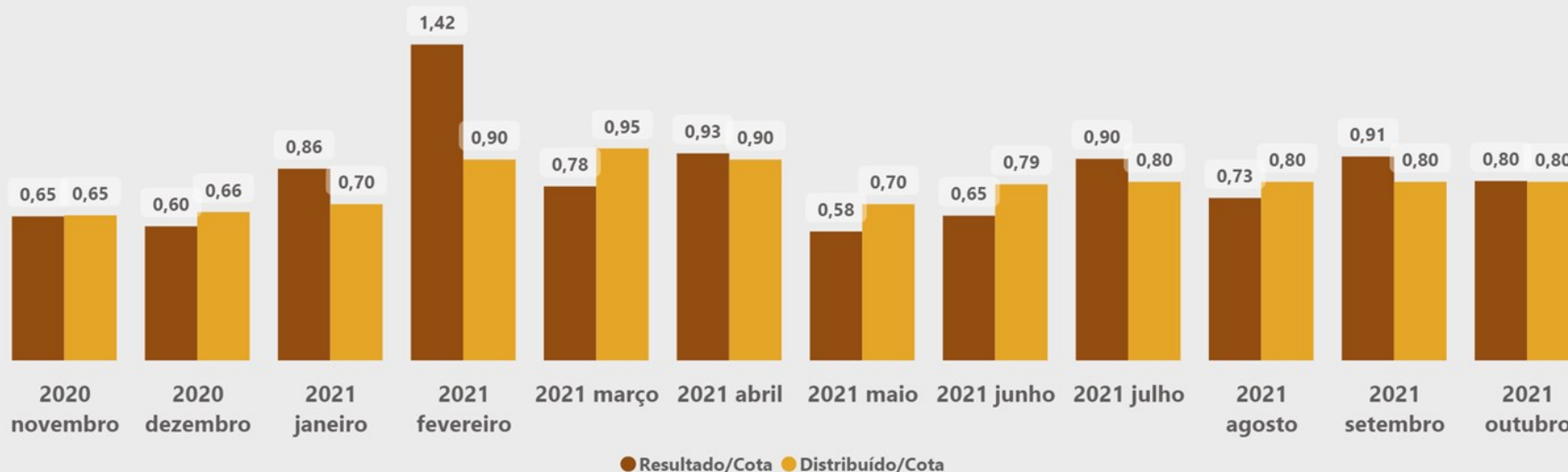


Histórico de Resultados

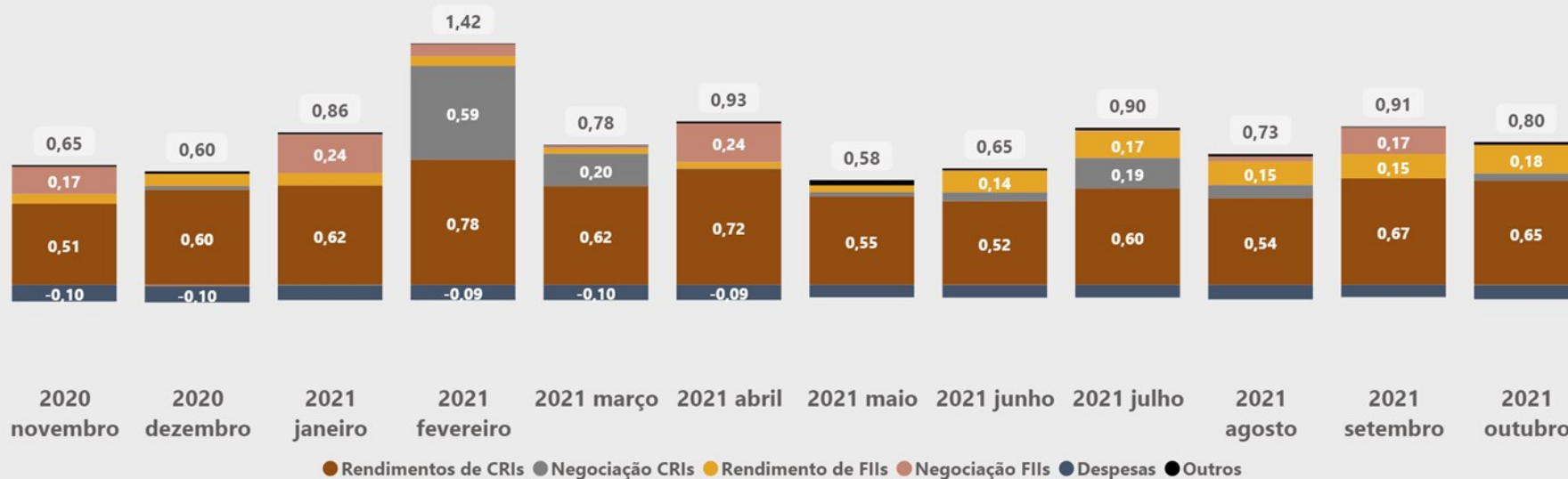
Resultado	mai /2021	jun /2021	jul /2021	ago /2021	set /2021	out /2021
Resultado carteira CRIs	824.318,68	822.994,17	1.129.547,35	889.026,76	947.254,60	992.846,17
Correção Monetária CRIs	372.116,64	234.559,35	343.461,15	276.540,10	405.834,51	400.539,71
Juros CRIs	416.261,70	510.853,56	514.024,82	497.500,28	541.420,09	525.187,45
Negociação CRIs	35.940,35	77.581,26	272.061,38	114.986,38	0,00	67.119,01
Resultado carteira FIs	60.910,99	194.424,73	247.508,94	254.259,63	453.903,20	250.773,77
Dividendos de FIs	60.910,99	196.172,99	235.875,11	209.953,64	217.898,03	253.169,99
Negociação FIs	0,00	-1.748,26	11.633,83	44.305,99	236.005,17	-2.396,22
Outros Ativos	47.259,82	16.785,29	20.531,90	20.712,42	6.920,43	24.759,24
Receita Total	932.489,49	1.034.204,19	1.397.588,19	1.163.998,81	1.408.078,23	1.268.379,18
Despesas	-110.940,71	-112.055,38	-112.911,35	-128.896,25	-108.564,32	-125.041,35
Resultado	821.548,78	922.148,81	1.284.676,84	1.035.102,56	1.299.513,91	1.143.337,83
Reserva de Dividendos	174.065,41	200.090,01	-146.833,64	102.740,64	-161.670,71	-5.494,63
Distribuição Total	995.614,19	1.122.238,82	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20
Distribuição/Cota	0,70	0,79	0,80	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

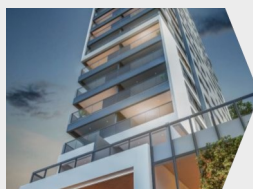
Operação com a Paes & Gregori incorporadora, empresa com 16 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto padrão na cidade de São Paulo. O objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Após a finalização do projeto, a operação irá contar com 200% de cobertura, além de fiança dos sócios da companhia.



CRI 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.



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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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

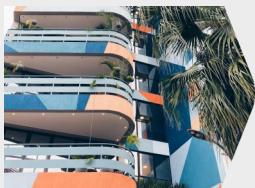
Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 15 anos, cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. A operação conta com a alienação de uma loja do Grupo Pão de Açúcar, localizada na Vila Romana (São Paulo - SP), como garantia adicional.



CRI Selina 1

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,68%
Vencimento: 20/04/2040

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 Selina 2

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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

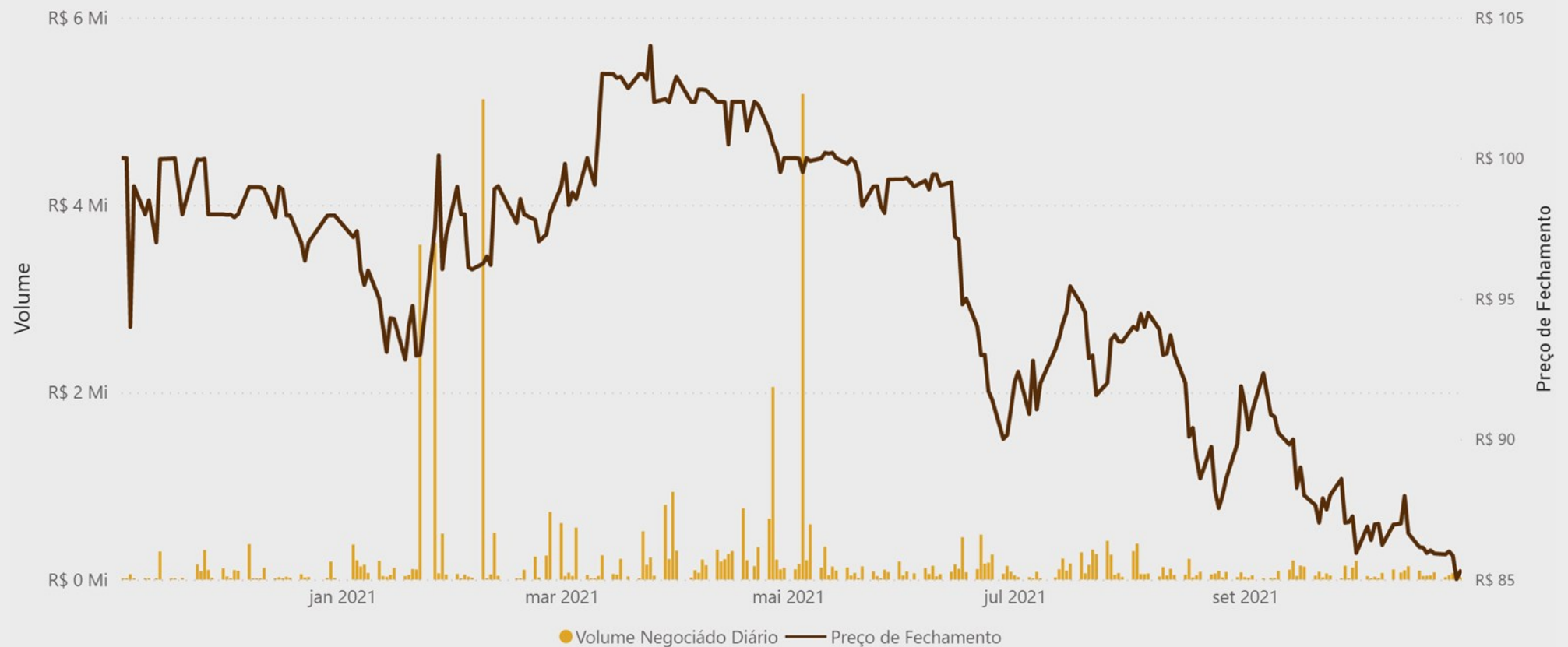
Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,50%
Vencimento: 15/07/2033

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 29 de outubro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 85,30.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

