



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Novembro | 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

• CNPJ

35.652.204/0001-91

• 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\$ 136.040.564,39

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,65

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.116

• Dividendo no mês

R\$ 0,95/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,95/cota no mês.
- 97,94% 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

A preocupação com a variante Ômicron e a comunicação mais *hawkish* do *Fed* contribuíram para um mês de dólar forte e queda das bolsas globais, acompanhados de continuação da recuperação econômica e das pressões inflacionárias. Por aqui, os dados de emprego vieram fortes, mas indústria e varejo seguem em queda enquanto serviços dão sinais de desaceleração. O Banco Central elevou a Selic em 150 bps e antecipou um novo aumento de mesma magnitude para conter a inflação, com o IPCA ainda elevado mas vindo bem abaixo do esperado em novembro. Na parte longa da curva, as taxas de juros caíram expressivamente após seguidos meses de aumento.

O IFIX caiu 3,63% em novembro contra queda de 1,53% do Ibovespa. As perdas foram disse-

minadas por todos os segmentos, com fundos de tijolo apresentando performance inferior aos de papéis. Do lado imobiliário, reforçamos a manutenção de bons fundamentos e indicadores operacionais dos ativos, assim como as oportunidades de aquisição abaixo de preço de reposição. Do lado financeiro, vemos um movimento de queda expressiva nas taxas de juros longas iniciado em novembro. Em nossa visão, tijolo e finanças continuam a indicar boas perspectivas de valorização para a classe.

4 Performance e Alocação

Em comparação ao mês de outubro, quando a cota patrimonial do fundo se encontrava a R\$ 96,20, tivemos uma variação de R\$ 0,55, encerrando o mês de novembro com uma cota patrimonial de R\$ 95,65. Isso se deve, majoritariamente, às variações das posições da carteira de FIIs, em destaque a posição de CCRF11, nossa segunda maior posição em FII, que teve uma

NOTA DO GESTOR

marcação de R\$ 102,41 no final de novembro. Como esse fundo tem uma liquidez extremamente baixa, as atuais marcações não são significativas do ponto de vista de precificação.

Em novembro realizamos movimentações tanto na carteira de CRIs quanto na carteira de FIIs.

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

- Venda de 5 milhões da posição do CRI de Athon Energia;
- Compra de 4 milhões da posição do CRI de Jandira;

Dentro da estratégia de FIIs as principais movimentações realizadas foram:

- Aquisição de 10 milhões da oferta de KNIP11;
- Venda de 1,5 milhão da posição de CCRF11;

A compra do CRI de Jandira Park e a venda de parte do CRI de Athon Energia eram operações que já haviam sido combinadas no mercado. A operação de Athon estava sendo carregada para outra casa, enquanto a operação de Jandira estava sendo carregada para o fundo. Além disso, com a venda do CRI de Via Varejo (em outubro/21) conseguimos alocar na oferta de KNIP11, que deve proporcionar um bom ganho de capital para o fundo.

Em relação ao acompanhamento das operações da carteira, as usinas fotovoltaicas da operação de Athon estão gerando energia acima de sua meta. Em especial, a operação da usina de Campos dos Goytacazes/RJ encerrou o mês de outubro/21 (mês da última leitura) com uma geração de energia 6% acima de sua meta. 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 28,41% de andamento de obra (segundo relatório de obra de novembro/21). Já o empreendimento Vitacon Chez, também localizado na Bela Vista/SP, está um pouco abaixo do previsto com 64,70% de andamento de obra (segundo relatório de obra de novembro/21). Em relação à operação de Gafisa, recebemos o registro de incorporação e daremos início ao acompanhamento de obras. A operação de Shopping São Gonçalo descumpriu o *covenant* de cobertura de 120% da PMT, e, portanto, os investidores estão organizando com um fundo de cobertura extraordinário onde a empresa irá depositar valores adicionais para cobrir o *covenant*, caso seja mercenário. A operação vem sofrendo com a recente alta de inflação, que é repassada diretamente na PMT do papel, acreditamos que com um cenário de inflação um pouco mais baixo os pagamentos voltem a se enquadrar.

NOTA DO GESTOR

5 Comentário do Gestor

O IPCA de novembro, veio abaixo das expectativas de mercado, mostrando que a inflação pode estar mostrando sinais de uma trajetória mais comportada no futuro. Como o fundo tem grande parte dos papéis com carência de amortização e, não distribuímos toda a inflação nos últimos meses, acreditamos que temos capacidade de manter um dividendo consistente em um cenário de inflação mais controlada.

Num cenário de juros mais altos, estamos remodelando o perfil da carteira e adquirindo operações que eram obrigações de recompra com outras casas. O intuito é aumentar o perfil de retorno médio da carteira, aproveitando operações de giro de FIIs onde o ganho de capital seja suficiente para cobrir a venda de papéis de menor *yield* sem afetar o resultado geral, dessa maneira poderemos renovar as taxas da carteira.

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 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

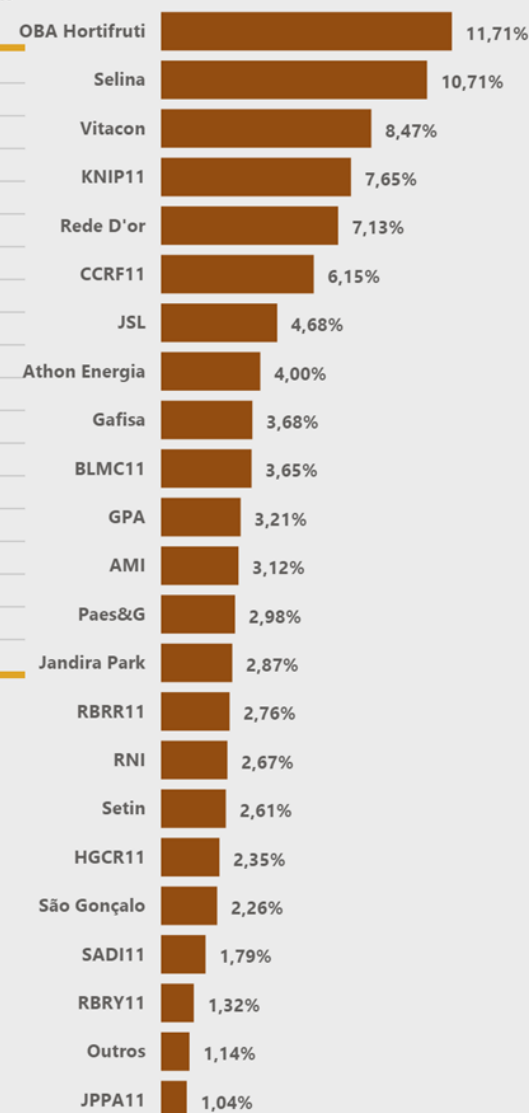
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRI

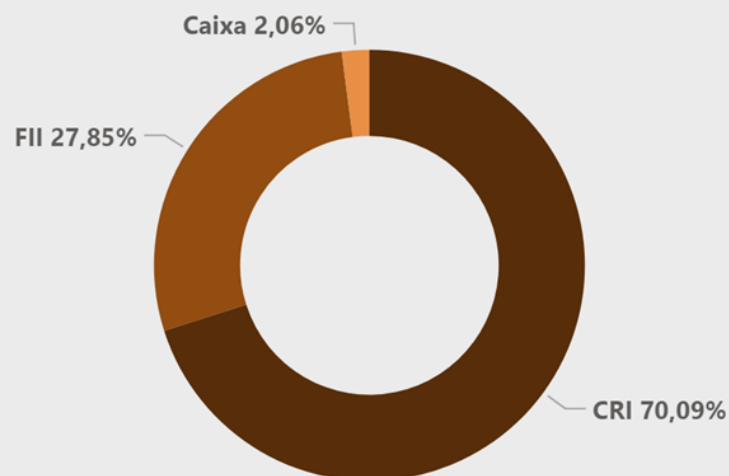
Código CETIP	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	1,88	R\$ 11.517.282	8,47%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,35	R\$ 9.701.449	7,13%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,37	R\$ 9.288.177	6,83%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,13	R\$ 6.373.338	4,68%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,13	R\$ 5.948.423	4,37%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,76	R\$ 5.437.118	4,00%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,68	R\$ 5.285.381	3,89%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,23	R\$ 4.360.838	3,21%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,50	R\$ 4.243.851	3,12%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,77	R\$ 4.055.304	2,98%	mensal
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	6,24	R\$ 3.901.397	2,87%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,43	R\$ 3.634.918	2,67%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,13	R\$ 3.611.553	2,65%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	2,94	R\$ 3.550.622	2,61%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,47	R\$ 3.182.573	2,34%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,47	R\$ 3.182.573	2,34%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,28	R\$ 3.073.637	2,26%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,29	R\$ 2.501.801	1,84%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,29	R\$ 2.501.146	1,84%	mensal
Resumo					6,21	6,13	4,60	R\$ 95.351.379	70,09%	

Composição da carteira (%PL)

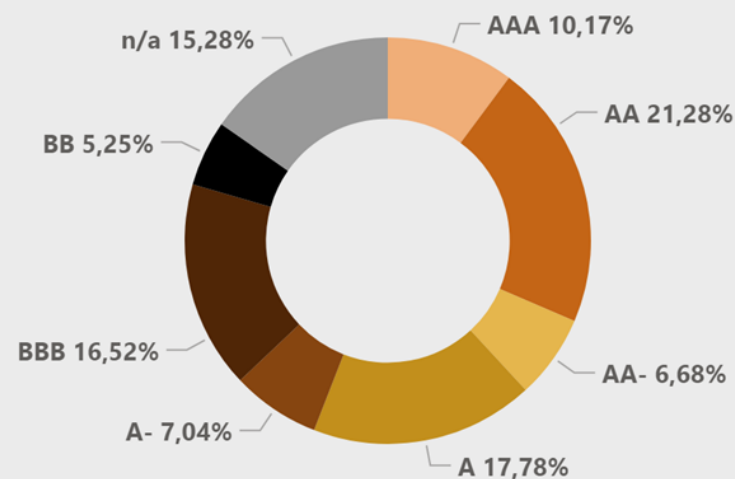


CARTEIRA DO FUNDO

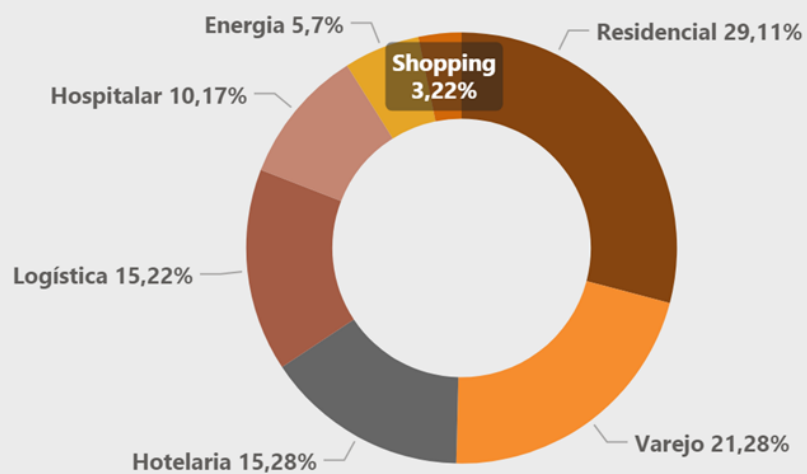
Alocação por estratégia (% PL)



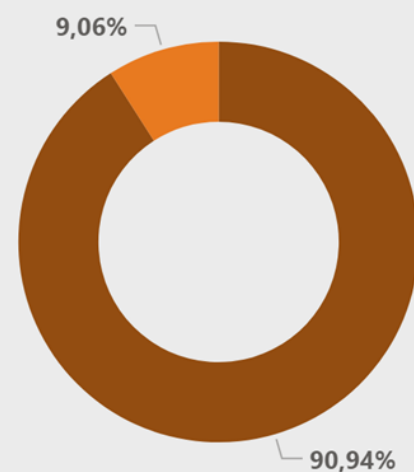
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



Alocação por indexador (% CRI)



Indexador

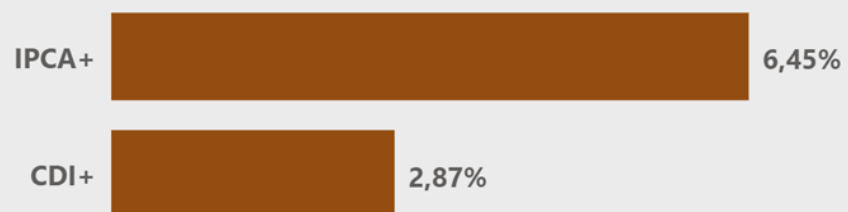
● IPCA+

● CDI+

CARTEIRA

DO FUNDO

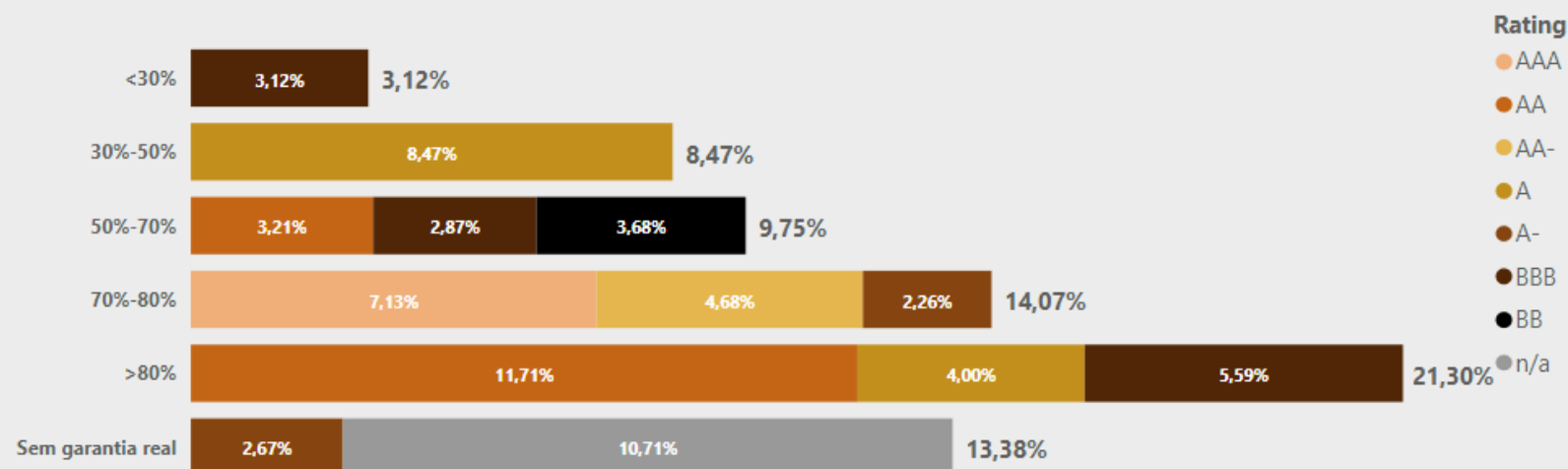
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)



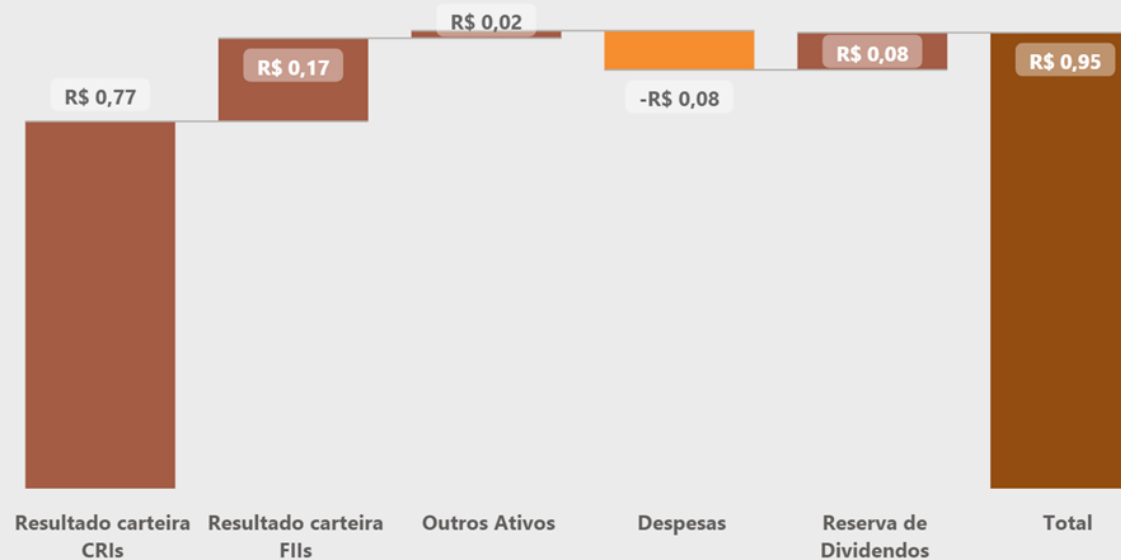
LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do Mês (R\$/cota)

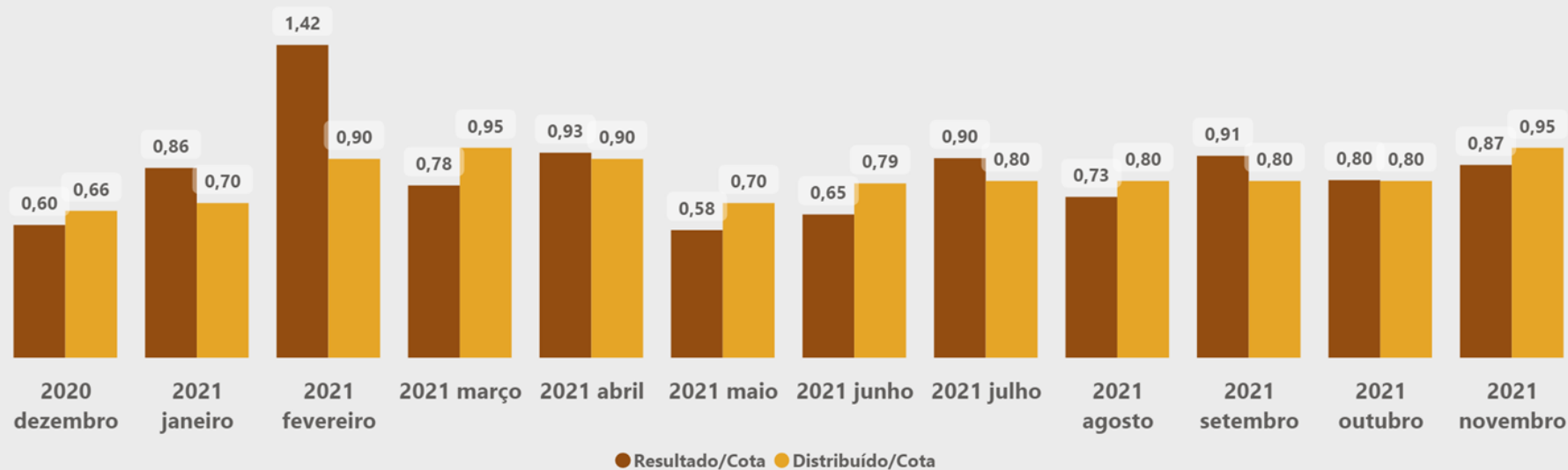


Histórico de Resultados

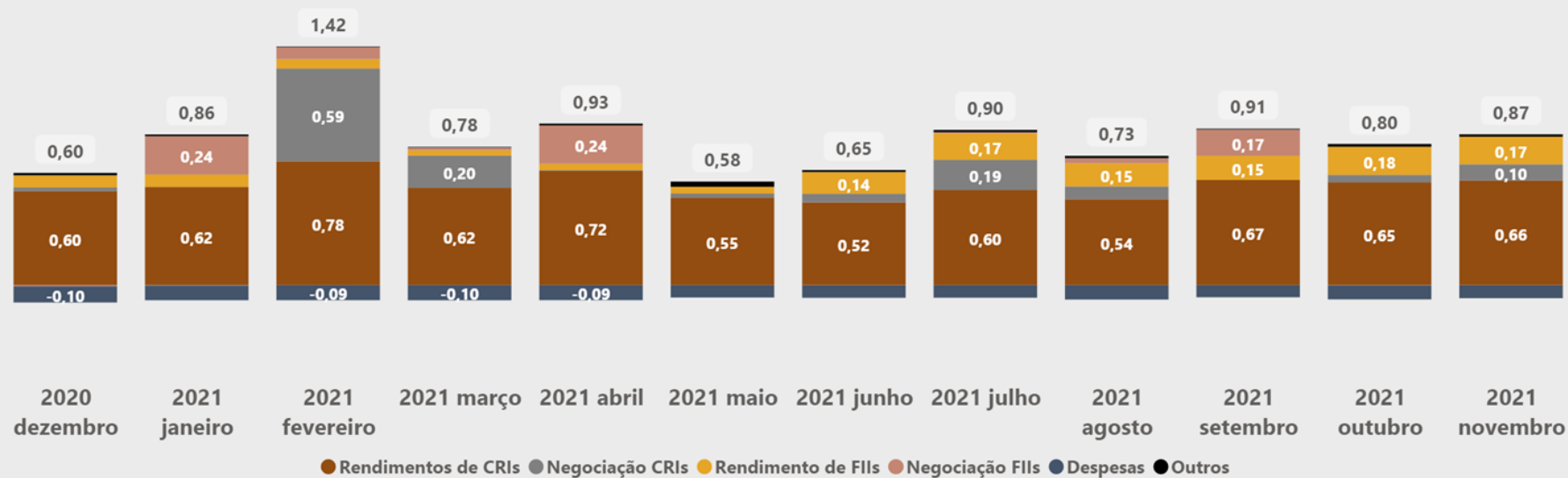
Resultado	jun /2021	jul /2021	ago /2021	set /2021	out /2021	nov /2021
Resultado carteira CRIs	822.994,17	1.129.547,35	889.026,76	947.254,60	992.846,17	1.088.156,73
Correção Monetária CRIs	234.559,35	343.461,15	276.540,10	405.834,51	400.539,71	493.024,78
Juros CRIs	510.853,56	514.024,82	497.500,28	541.420,09	525.187,45	449.463,05
Negociação CRIs	77.581,26	272.061,38	114.986,38	0,00	67.119,01	145.668,90
Resultado carteira FIs	194.424,73	247.508,94	254.259,63	453.903,20	250.773,77	246.532,04
Dividendos de FIs	196.172,99	235.875,11	209.953,64	217.898,03	253.169,99	247.589,69
Negociação FIs	-1.748,26	11.633,83	44.305,99	236.005,17	-2.396,22	-1.057,65
Outros Ativos	16.785,29	20.531,90	20.712,42	6.920,43	24.759,24	22.306,16
Receita Total	1.034.204,19	1.397.588,19	1.163.998,81	1.408.078,23	1.268.379,18	1.356.994,93
Despesas	-112.055,38	-112.911,35	-128.896,25	-108.564,32	-125.041,35	-116.134,74
Resultado	922.148,81	1.284.676,84	1.035.102,56	1.299.513,91	1.143.337,83	1.240.860,19
Reserva de Dividendos	200.090,01	-146.833,64	102.740,64	-161.670,71	-5.494,63	110.328,61
Distribuição Total	1.122.238,82	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20	1.351.188,80
Distribuição/Cota	0,79	0,80	0,80	0,80	0,80	0,95

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.



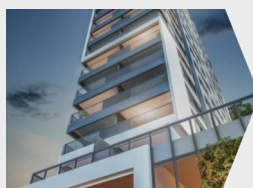
CRI Setin

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

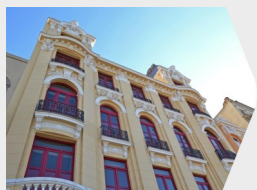
Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são focados em apartamentos funcionais e compactos, destinados a facilitar a mobilidade urbana. A operação tem como objetivo financiar dois projetos da empresa em São Paulo, no bairro Bela Vista, Chez Vitacon e Ueno Vitacon. 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.



CRI Jandira Park

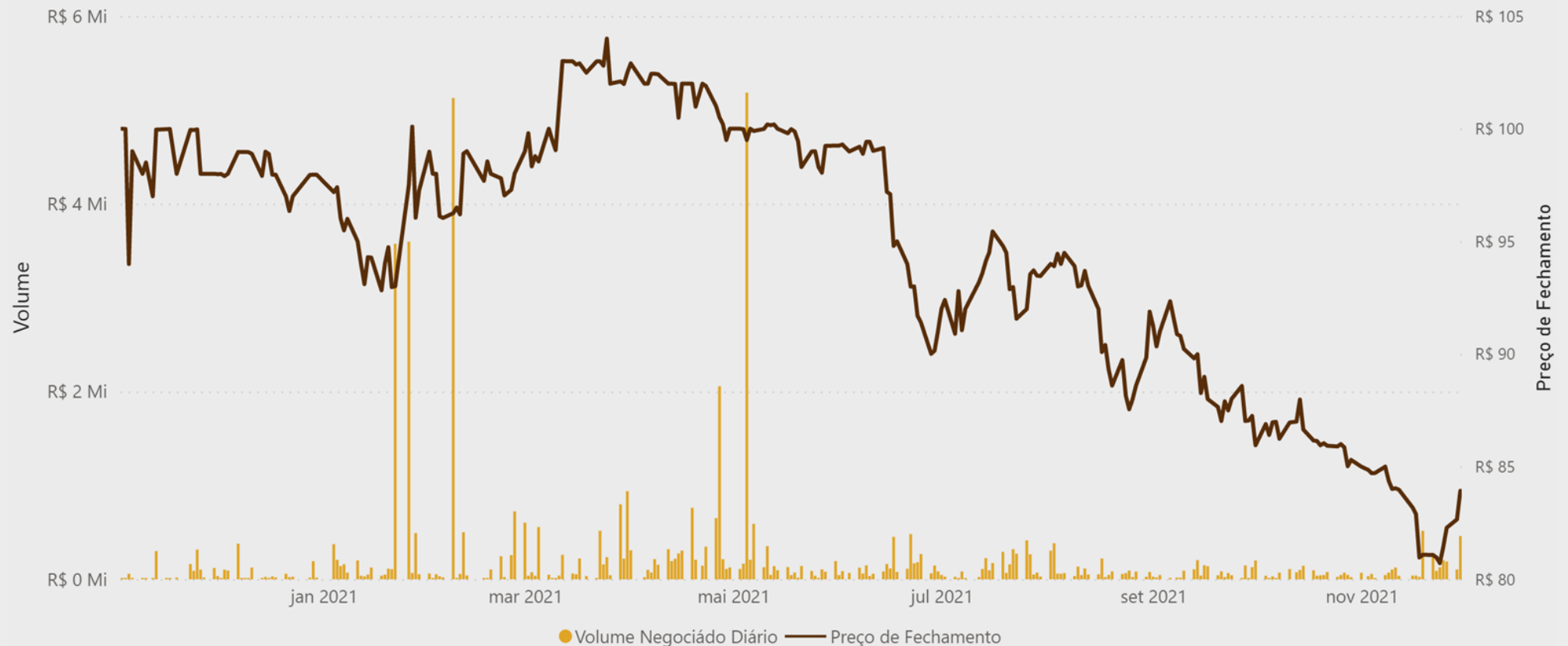
Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 13/06/2032

Operação lastreada em contratos típicos de locação de um galpão logístico (localizado em Jandira/SP) do fundo BlueMacaw Logística FII (B3: BLMG11). Os inquilinos são: Baker Hughes (NYSE: BKR), Iron Mountain (NYSE: IRM) e Hyde Alimentos. A operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel (LTV 55%), fundo de reserva equivalente a 1,5x o serviço da dívida do CRI e cessão fiduciária dos contratos típicos de locação.

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 novembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 83,93.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

