



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Fevereiro | 2022



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\$ 133.094.293,67

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 93,58

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.379

• Dividendo no mês

R\$ 1,00/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 1,00/cota no mês.
- 89,14% 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

A eclosão da guerra entre Rússia e Ucrânia e as posteriores sanções dos países ocidentais trouxeram forte volatilidade aos mercados globais em fevereiro, com destaque para as matérias primas. Com indicadores de atividade desacelerando, inflação e juros em ascensão, e a possibilidade de novas disrupções na cadeia produtiva, os investidores buscam ativos de menor risco. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa foi positivo mais uma vez e o real se valorizou com a maior atratividade do país enquanto grande exportador de commodities. A atividade segue em fraca recuperação, enquanto os preços continuam pressionados, reforçando a continuação do ciclo de aperto de

monetário.

O IFIX teve queda de 1,29% em fevereiro contra uma alta de 0,89% do Ibovespa, sendo que todos os segmentos imobiliários apresentaram desvalorização. Com aumento da incerteza e das pressões inflacionárias, entendemos que a alocação em recebíveis se torna mais atrativa, mas há poucas barganhas no segmento. De outro lado, a qualidade dos ativos será crucial para o repasse da inflação nos fundos de tijolo, separando as oportunidades realmente baratas das *value traps*.

4 Performance e Alocação

Em fevereiro tivemos uma desvalorização da cota patrimonial do fundo em -R\$ 1,49, saindo de R\$95,07 no final de janeiro para R\$93,58 no dia 25 de fevereiro. Grande parte da desvalorização da cota patrimonial se deve ao destrava-

NOTA DO GESTOR

mento de parte da inflação dos papéis da carteira e conversão em resultado distribuível. Em relação à carteira de FIIs, também houve desvalorização da carteira, em especial por conta das posições de RBRR11, BLMC11 e CCRF11. Essas duas últimas sendo compostas por ativos ilíquidos e, portanto, as desvalorizações acabam não sendo representativas.

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

- Venda de R\$ 377 mil de HGCR11.
- Venda de R\$ 131 mil de RBRY11.

Dentro da estratégia de alocação de CRIs foi realizada a seguinte movimentação:

- Compra R\$ 553 mil do CRI 20L0522230 de Selina.

Em relação ao acompanhamento das operações da carteira, recebemos os relatórios da operação do CRI de Vitacon. Referente ao mês de janei-

ro/22, o empreendimento Ueno, localizado no bairro da Bela Vista/SP, está ligeiramente atrasado, com aproximadamente 42,27% de avanço físico. Já o empreendimento Chez Frei Caneca, também localizado na Bela Vista/SP, está um com avanço físico de 88,32% e com custos ligeiramente acima do previsto. Em relação às vendas, os dois empreendimentos estão com cerca de 80% das unidades vendidas e a carteira de recebíveis encontra-se adimplente.

Em relação à operação de Gafisa, as obras ainda não foram iniciadas. No entanto, três das seis unidades já estão vendidas. Essas unidades vendidas estão adimplentes e a estimativa é que as vendas do estoque ocorra em até 12 meses.

A operação de Shopping São Gonçalo havia descumprido *covenant* de cobertura de 120% da PMT em dezembro/21. No entanto, recebemos os números de janeiro e fevereiro deste ano e a operação já se encontra enquadrada, com cerca de 160% de cobertura em relação ao

serviço da dívida.

Reiteramos que todas as operações da carteira de recebíveis seguem adimplentes e com indicadores saudáveis.

5 Comentário do Gestor

As recentes mudanças no cenário global indicam que devemos continuar em um período de alta de inflação. Dessa forma, esse cenário pode prolongar e acentuar o ritmo de aumento de juros e aperto monetário. Nesse contexto, os fundos de CRI devem manter um alto nível de distribuição, principalmente os fundos *high grade*, que em média possuem devedores com maior capacidade de pagamento e que suportam os atuais níveis de inflação.

Com a subida das taxas de juros, vemos cada vez mais as operações de CRI virem a mercado com taxas mais atrativas. A gestão se sente con-

NOTA DO GESTOR

fortável com o atual nível de caixa do fundo e destaca que isso abre portas para alocação em novas oportunidades. Em contrapartida, o patrimonial vem sofrendo com a remarcação dos papéis, principalmente devido aos novos níveis das NTN-Bs.

Em relação à estratégia de FIIs, estamos reduzindo as posições pois acreditamos que os papéis de CRI tem um melhor potencial de ganho de capital em um cenário futuro de fechamento de juros. Portanto, seguimos desmontando parte da carteira de FIIs e procurando novas operações de CRI com perfil *high grade* para realocação.

Atenciosamente,

Mogno Capital

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

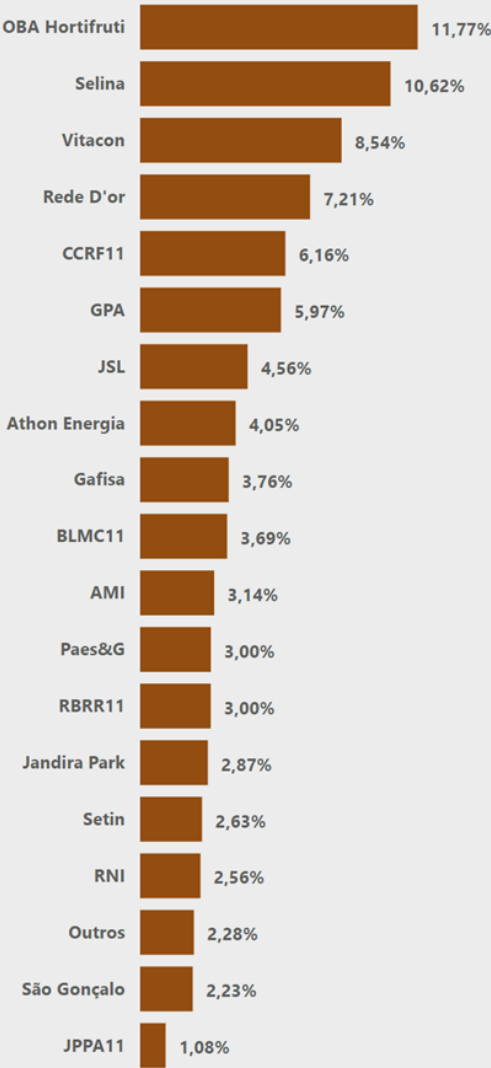
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

Código IF	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	1,66	R\$ 11.369.736	8,54%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,25	R\$ 9.594.312	7,21%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,31	R\$ 8.957.761	6,73%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,97	R\$ 6.266.917	4,71%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,97	R\$ 5.849.097	4,39%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	5,83	R\$ 5.701.334	4,28%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,66	R\$ 5.392.734	4,05%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,62	R\$ 5.175.825	3,89%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,41	R\$ 4.182.488	3,14%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,65	R\$ 3.996.302	3,00%	mensal
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	6,02	R\$ 3.825.477	2,87%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,97	R\$ 3.551.248	2,67%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	2,81	R\$ 3.497.407	2,63%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,58	R\$ 3.408.027	2,56%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,38	R\$ 3.034.504	2,28%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,38	R\$ 3.034.504	2,28%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,20	R\$ 2.973.751	2,23%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,11	R\$ 2.502.036	1,88%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,16	R\$ 2.501.415	1,88%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,08	R\$ 2.249.811	1,69%	mensal
20L0522230	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	7,95	7,95	6,79	R\$ 552.636	0,42%	mensal
Resumo							4,53	R\$ 97.617.321	73,34%	

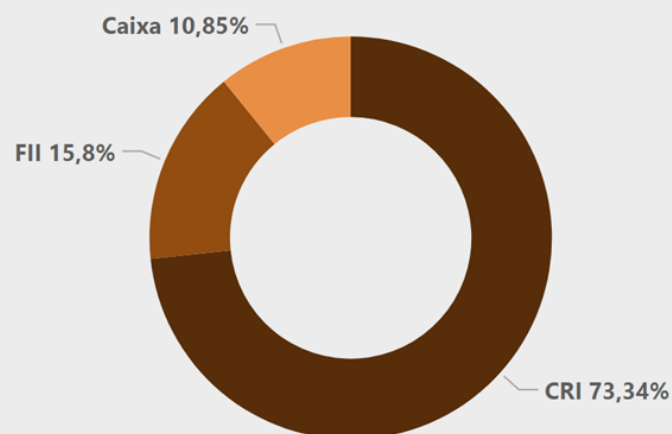
Composição da carteira (%PL)



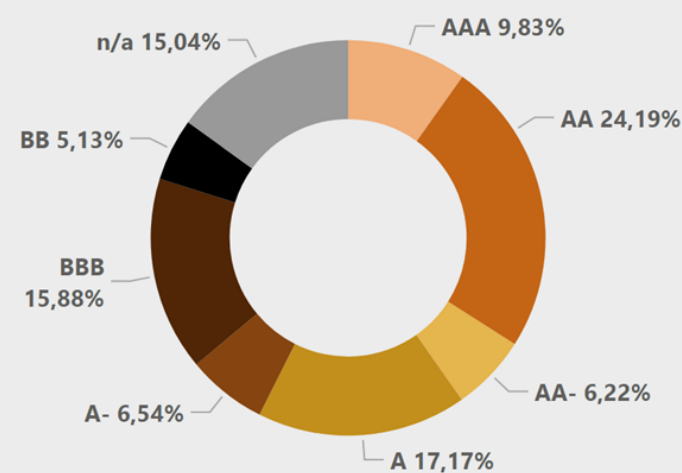
CARTEIRA

DO FUNDO

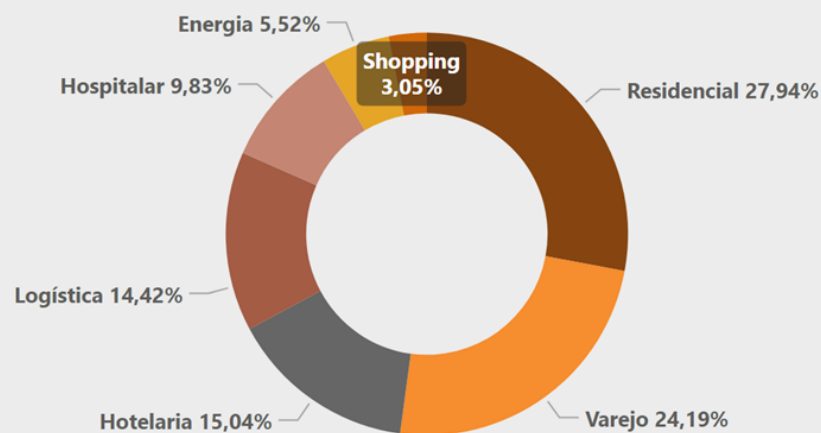
Alocação por estratégia (% PL)



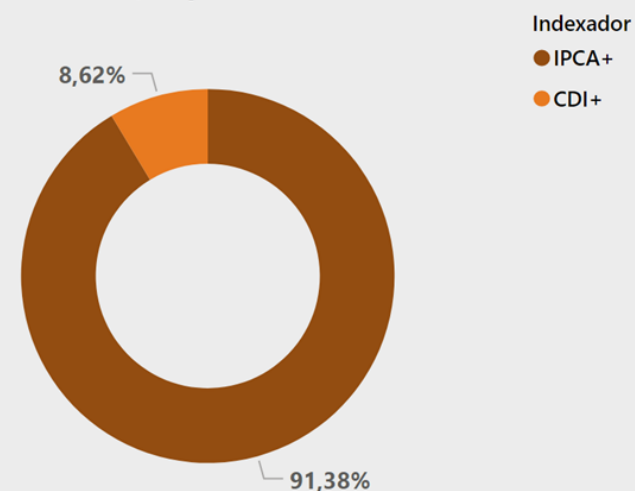
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



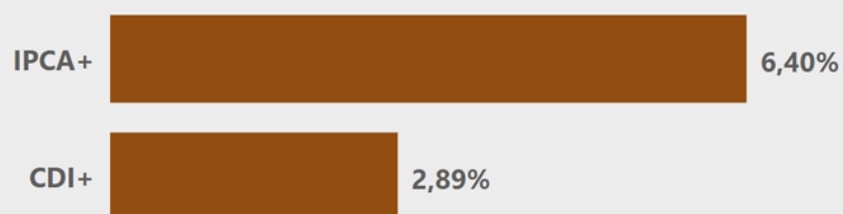
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

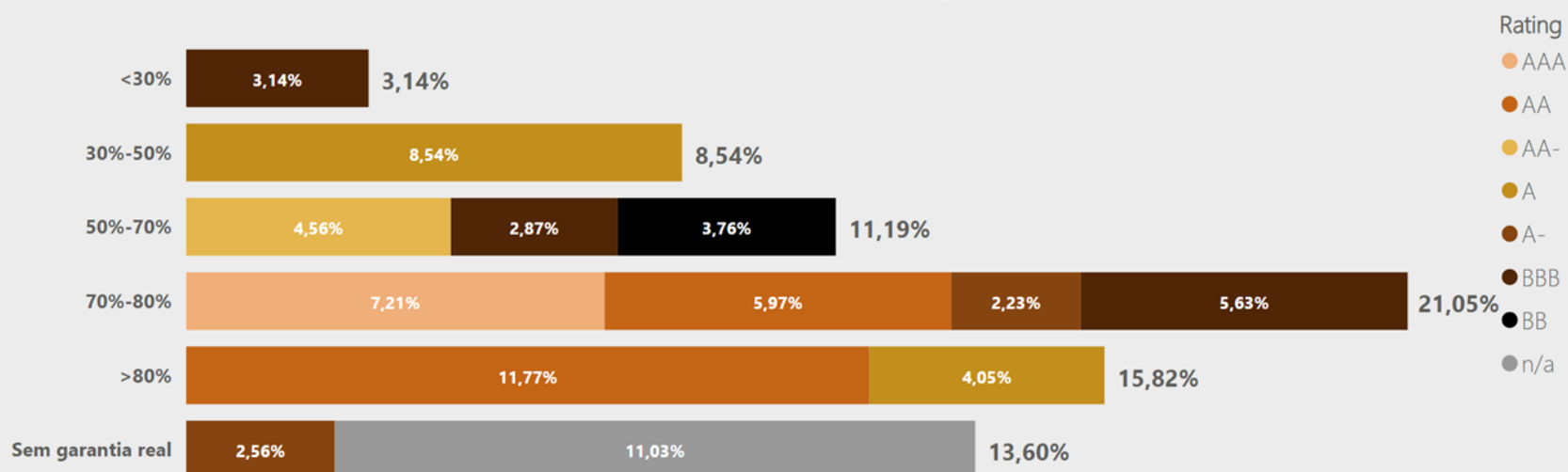
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)

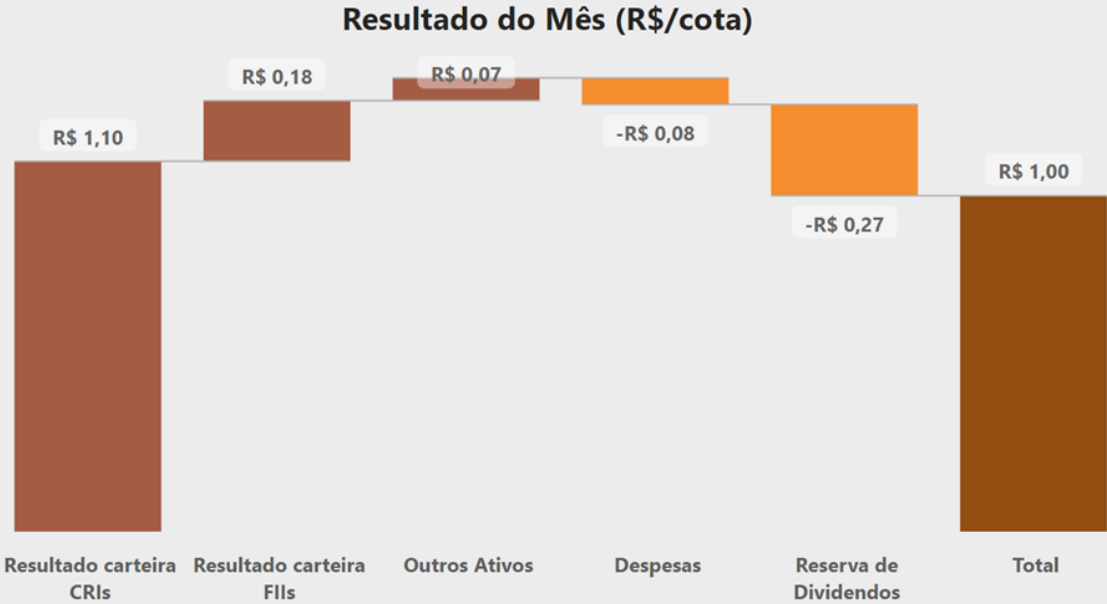


LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

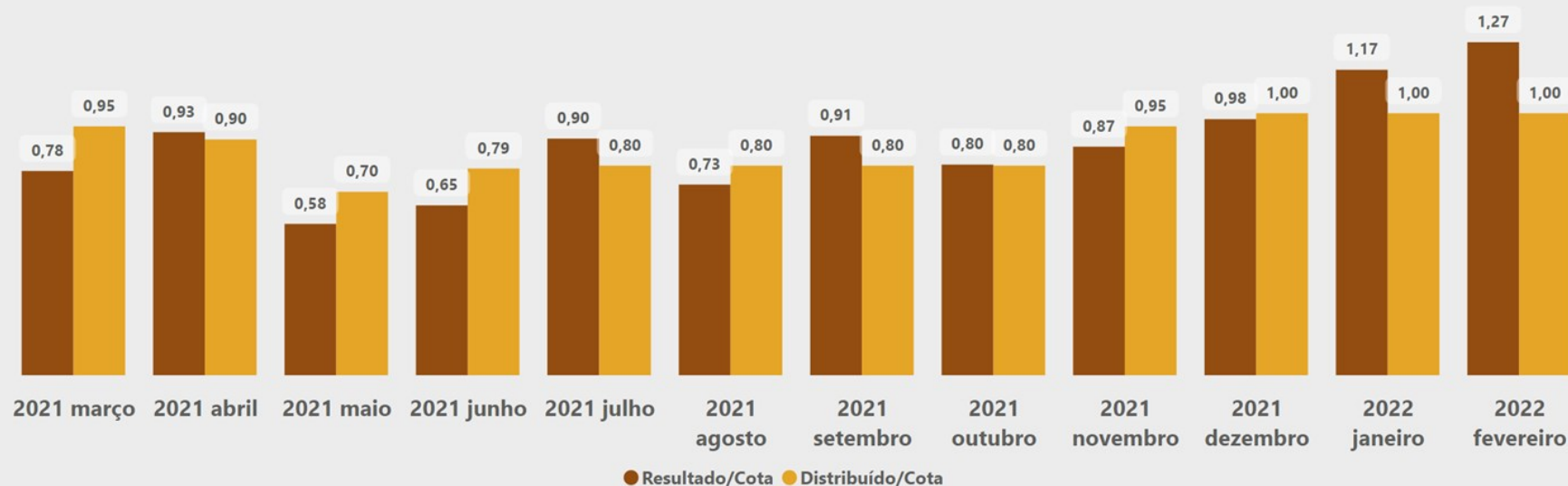


Histórico de Resultados

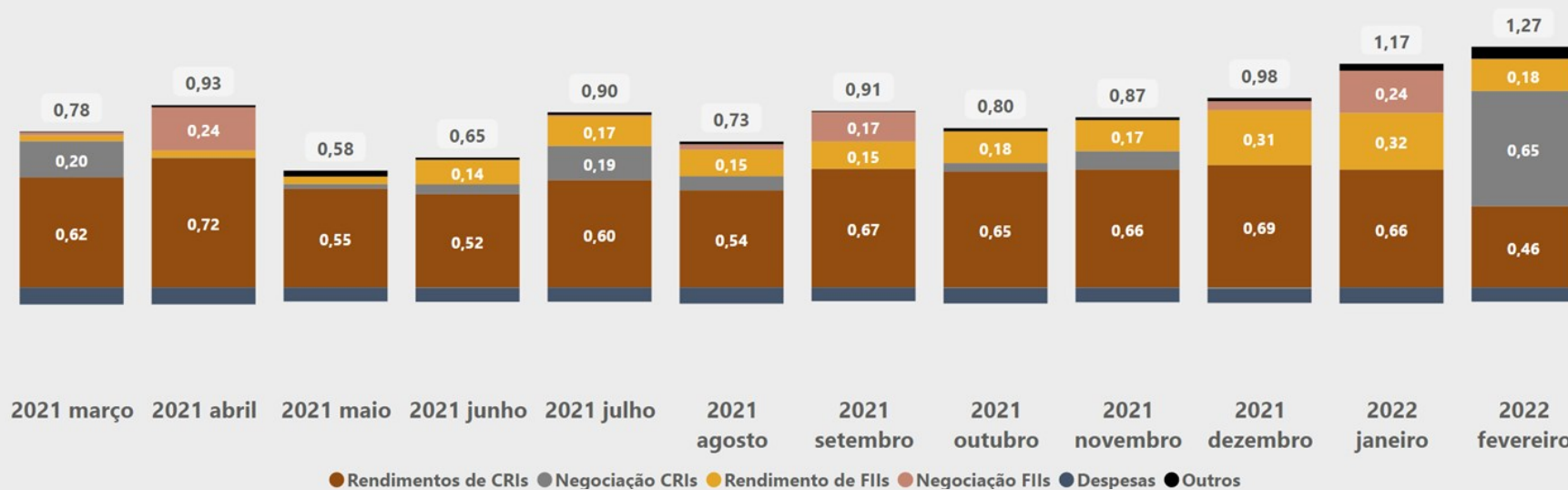
Resultado	set /2021	out /2021	nov /2021	dez /2021	jan /2022	fev /2022
Resultado carteira CRIs	947.254,60	992.846,17	1.088.156,73	968.797,92	941.530,55	1.567.400,54
Correção Monetária CRIs	405.834,51	400.539,71	493.024,78	470.505,52	393.506,01	244.521,03
Juros CRIs	541.420,09	525.187,45	449.463,05	506.815,86	548.024,54	404.405,21
Negociação CRIs	0,00	67.119,01	145.668,90	-8.523,46	0,00	918.474,30
Resultado carteira FIIs	453.903,20	250.773,77	246.532,04	509.175,45	787.737,84	257.028,20
Dividendos de FIIs	217.898,03	253.169,99	247.589,69	437.700,92	451.781,97	256.203,36
Negociação FIIs	236.005,17	-2.396,22	-1.057,65	71.474,53	335.955,87	824,84
Outros Ativos	6.920,43	24.759,24	22.306,16	26.442,82	55.736,89	95.869,59
Receita Total	1.408.078,23	1.268.379,18	1.356.994,93	1.504.416,19	1.785.005,28	1.920.298,33
Despesas	-108.564,32	-125.041,35	-116.134,74	-114.159,75	-126.876,67	-112.355,72
Resultado	1.299.513,91	1.143.337,83	1.240.860,19	1.390.256,44	1.658.128,61	1.807.942,61
Reserva de Dividendos	-161.670,71	-5.494,63	110.328,61	32.047,56	-235.824,61	-385.638,61
Distribuição Total	1.137.843,20	1.137.843,20	1.351.188,80	1.422.304,00	1.422.304,00	1.422.304,00
Distribuição/Cota	0,80	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição

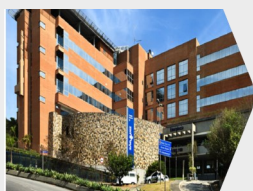


Resultado por Cota



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Rede D'Or

Rating: AAA Fitch
Cupom: IPCA + 3,88%
Vencimento: 02/07/2031
Código IF: 19H0235501

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 GPA

Rating: AA Fitch
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 10/08/2035
Código IF: 20H0695880

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
Código IF: 19B0177968

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
Código IF: 20J0668136

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%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI São Gonçalo

Rating: A- Fitch
Cupom: IPCA + 5,06%
Vencimento: 15/12/2034
Código IF: 19L0928585

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
Códigos IF: 20A0977906
20A0978038

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
Código IF: 20I0696446

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.



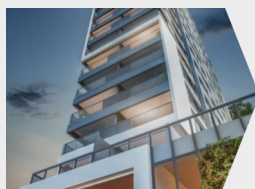
CRI Setin

Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 8,50%
Vencimento: 30/10/2025
Código IF: 20J0763944

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
Código IF: 20J0764341
20J0764140

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
Código IF: 20J0837296

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
Código IF: 20K0010253

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
Código IF: 19K1145398

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 2

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,47%
Vencimento: 07/03/2041
Código IF: 20L0522095

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
Código IF: 21F0950228

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
Código IF: 21G0864339

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
Código IF: 21F0001447

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Selina 3

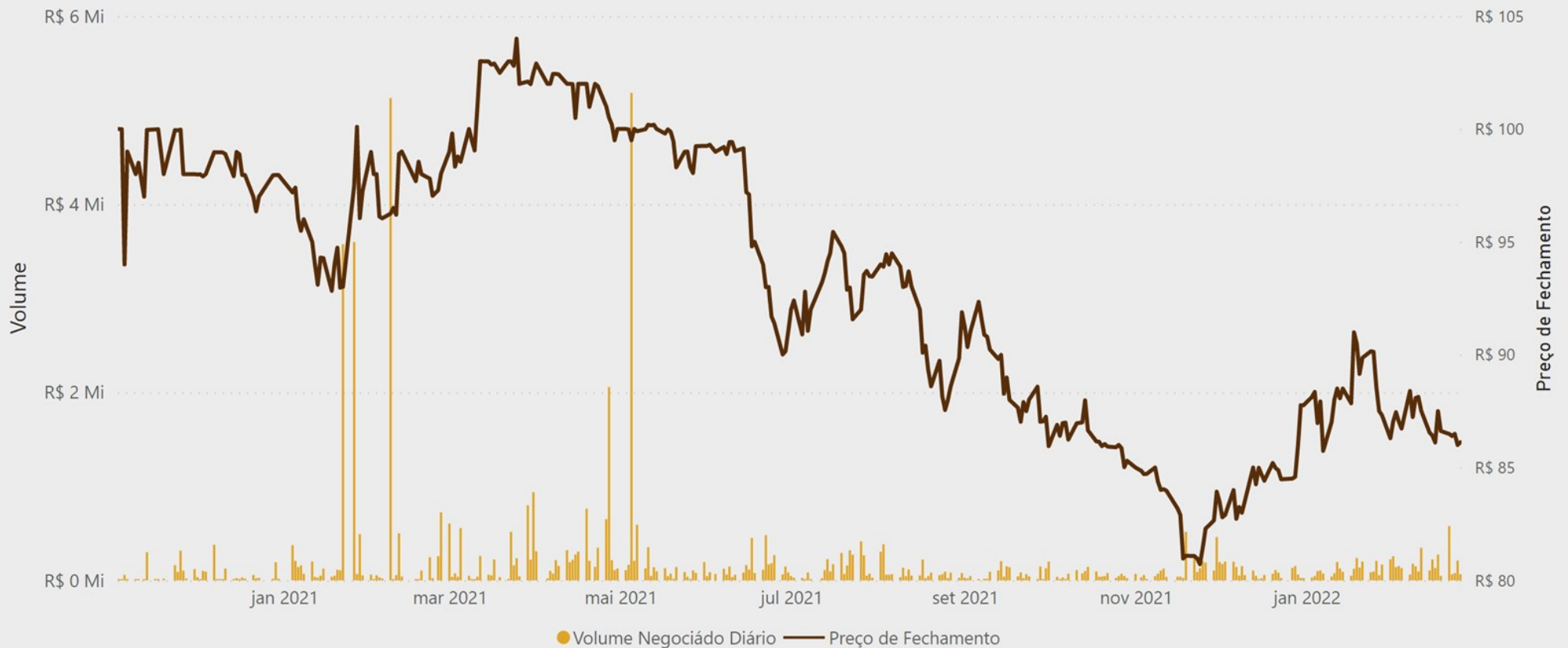
Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,47%
Vencimento: 07/03/2041
Código IF: 20L0522230

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.

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 25 de fevereiro de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 86,12.





CONTATO:

comercial@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

