



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Março | 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\$ 135.199.801,61

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,06

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.430

• Dividendo no mês

R\$ 1,00/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 1,00/cota no mês.
- 85% 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 arrefecimento dos atritos da guerra entre a Rússia e Ucrânia acalmaram os mercados globais em março e trouxeram ganhos para diversas classes de ativos. Apesar do conflito ainda estar longe de ser resolvido, o Presidente da Rússia, Vladimir Putin, parece ter sentido o efeito das diversas sanções impostas por países do ocidente Europeu e os Estados Unidos, reduzindo os ataques e abrindo espaço para negociações e diplomacia. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa continuou positivo e o real seguiu a trajetória de valorização vista nos meses anteriores, acompanhada pela alta das commodities. A atividade econômica continua fraca sentindo os efeitos da alta

inflação, que diminui o poder de compra e encarece o custo de vida da população. Como fator positivo, o Banco Central deu sinais claros de que o ciclo de aperto monetário está perto do fim.

O IFIX teve alta de 1,42% em março contra ganhos de 6,06% do Ibovespa, refletindo o melhor ânimo dos investidores apesar da pressão inflacionária e juros elevados. Todos os segmentos de fundos imobiliários apresentaram valorização, com destaque para o segmento de recebíveis. A proximidade do aparente pico da taxa de juros e da inflação exige atenção para a troca de recebíveis por tijolo, considerando os *yields* atrativos do último e a não recorrência do “giro” da correção elevada sobre o principal que engordou os dividendos nos últimos meses. Reforçamos a importância da escolha de bons imóveis para melhor proteção contra o risco sempre presente de inflação. Ainda, destacamos a atratividade dos fundos de fundos, que

NOTA DO GESTOR

negociam a *yields* de dois dígitos com geração de resultado praticamente toda recorrente.

4 Performance e Alocação

Neste mês tivemos uma valorização da cota patrimonial do fundo em R\$ 1.48, saindo de R\$93.58 no final de fevereiro para R\$95.06 no dia 31 de março. Essa valorização se deve à carteira de CRIs, que foi impactada positivamente pelo fechamento das NTN-Bs durante o mês. Do lado da carteira de FIIs, não houve impacto significativo na variação patrimonial do fundo.

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

- Venda de R\$ 3.6 milhões de RBRR11
- Venda de R\$ 650 mil de SADI11
- Venda de R\$ 132 mil de JPPA11

Em relação ao acompanhamento das operações da carteira, recebemos os primeiros relatórios

das obras do CRI de Oba Hortifruti. As obras de Arborais e São José do Rio Preto estão em fase inicial e encontram-se adiantadas em relação à curva prevista. Já os empreendimentos de Vitacon Chez e Vitacon Ueno, ambas as obras estão levemente atrasadas e com custos acima do previsto. No entanto, vale lembrar que tanto a carteira de recebíveis quanto o CRI encontram-se adimplentes.

Sobre a operação de Gafisa Delfim Moreira, empreendimento localizado no Leblon, ocorreu durante o mês de março uma assembleia geral dos titulares do CRI na qual a companhia solicitou a retirada de R\$ 25 milhões da conta devedora e, em contrapartida, uma mudança no *spread* da operação junto a um prêmio. Aprovada a liberação do valor, o CRI passou a remunerar CDI+ 4,75% e o fundo recebeu um prêmio de 10 reais por quantidade do papel. O empreendimento encontra-se com quatro das seis unidades vendidas e a carteira de recebíveis

está adimplente. Com essa alteração o LTV da operação passou de 45% para 65%.

A operação do CRI de São Gonçalo está enquadrada desde janeiro deste ano, com um índice de cobertura da dívida superior a 120%. Além disso, o shopping encontra-se com inadimplência líquida negativa.

5 Comentário do Gestor

Em março tivemos umas das maiores altas de inflação para um único mês, 1.62%. O índice foi puxado principalmente pelos segmentos de alimentação e bebidas, vestuário e transportes. Como aponta o último relatório de inflação do Banco Central, em várias economias avançadas a inflação continua se elevando. Em diversos países avançados, os bancos centrais sinalizaram aceleração do processo de normalização de política monetária a partir do começo de 2022.

NOTA DO GESTOR

As projeções para a inflação ao fim de 2022 são menores que as de 2021, apesar de ainda ficarem distantes do centro da meta e beirando o teto. Nesse contexto, os fundos de CRI devem manter um alto nível de distribuição. Porém devemos ficar atentos à qualidade de crédito dos papéis. Em um cenário de aperto monetário, altas taxas de juros e uma inflação, ainda acima da meta, as operações *high yield* podem ter uma piora significativa na capacidade de pagamento.

Porém, as operações *high grade* estão mais escassas no mercado primário. Vemos um maior volume de operações ligadas à incorporação e término de obra. Como o fundo tem uma alta reserva de dividendos, fruto de acúmulo de inflação de papéis com carência de amortização, possui capacidade de manter o nível de distribuição de dividendos mesmo em um cenário de redução na inflação. Ademais, uma remodelagem e readequação do *yield* médio da carteira

em papéis *high grade* com taxas mais atrativas, impulsionaria os resultados do fundo em um cenário de juros mais baixos e compressão *spread*.

Atenciosamente,

Mogno Capital

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

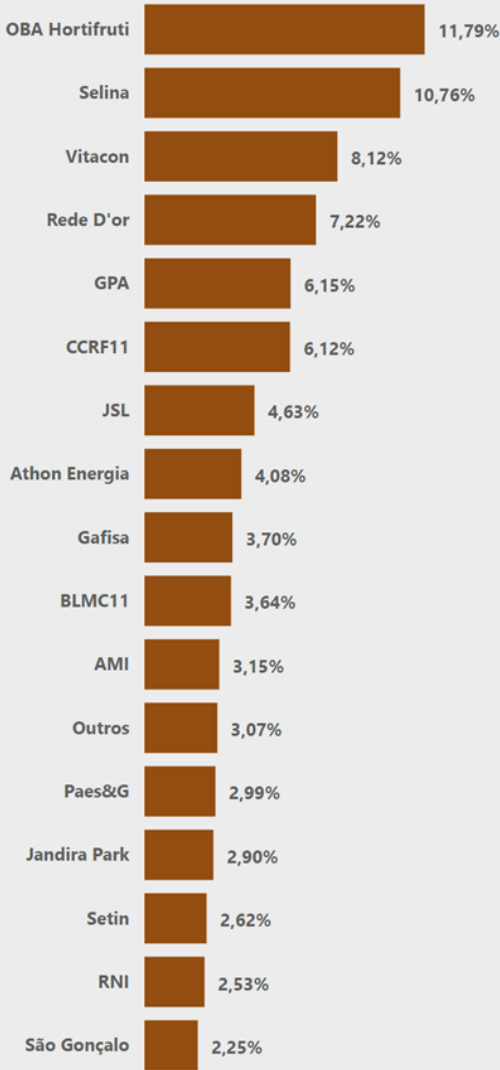
CARTEIRA

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	1,60	R\$ 10.976.588	8,12%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,21	R\$ 9.758.059	7,22%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,28	R\$ 9.222.504	6,82%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,94	R\$ 6.374.140	4,71%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	5,79	R\$ 5.987.220	4,43%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,94	R\$ 5.949.171	4,40%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,61	R\$ 5.510.356	4,08%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,59	R\$ 5.324.437	3,94%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,38	R\$ 4.257.672	3,15%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,57	R\$ 4.038.311	2,99%	mensal
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	5,93	R\$ 3.921.136	2,90%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	4,94	R\$ 3.612.007	2,67%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	2,73	R\$ 3.535.695	2,62%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,51	R\$ 3.418.505	2,53%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,35	R\$ 3.161.208	2,34%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,35	R\$ 3.096.912	2,29%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,10	R\$ 3.035.290	2,25%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	3,03	R\$ 2.502.113	1,85%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	4,75	4,75	3,03	R\$ 2.501.503	1,85%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,02	R\$ 2.324.267	1,72%	mensal
20L0522230	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	7,95	7,95	6,76	R\$ 568.396	0,42%	mensal
Resumo							4,51	R\$ 99.075.489	73,28%	

Composição da carteira (%PL)

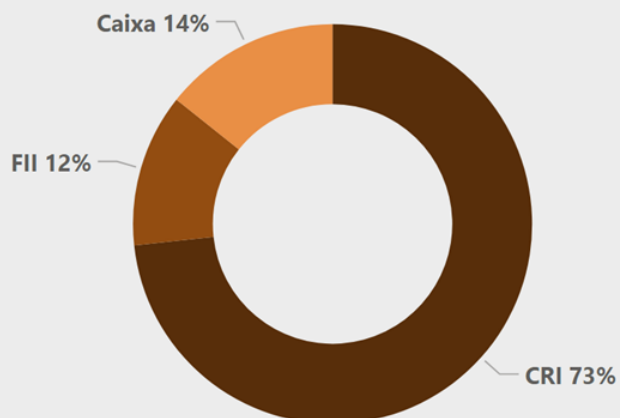


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

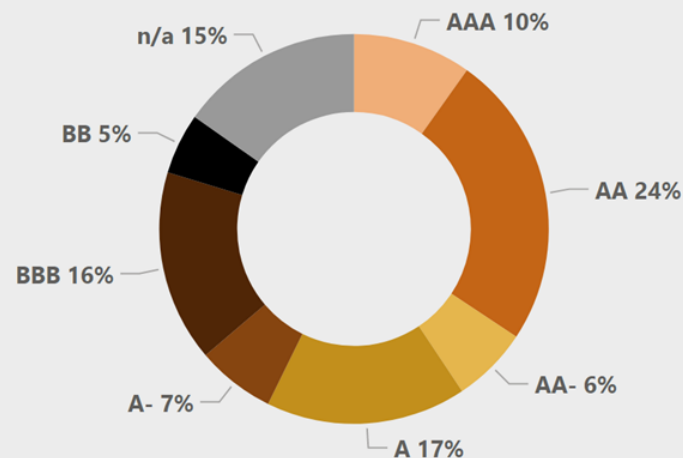
CARTEIRA

DO FUNDO

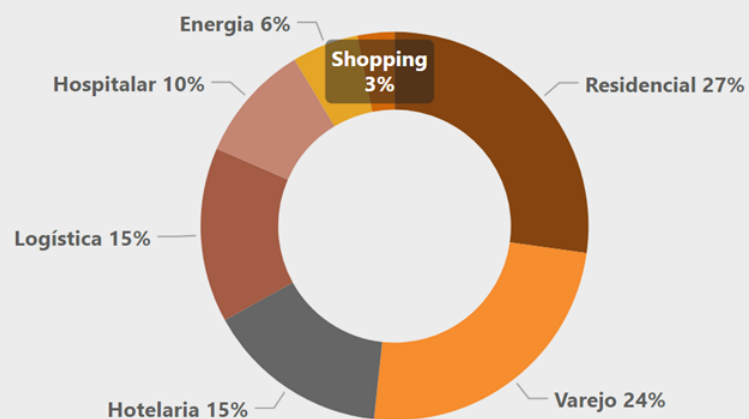
Alocação por estratégia (% PL)



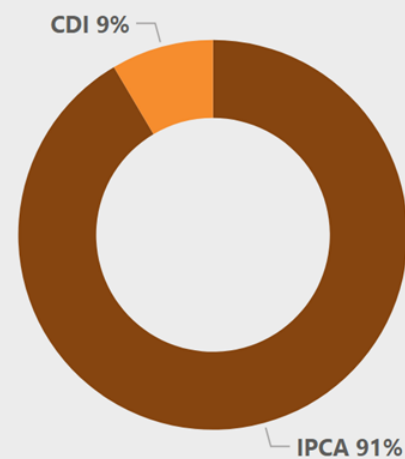
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



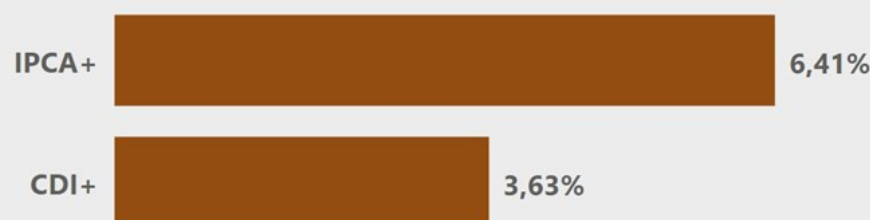
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

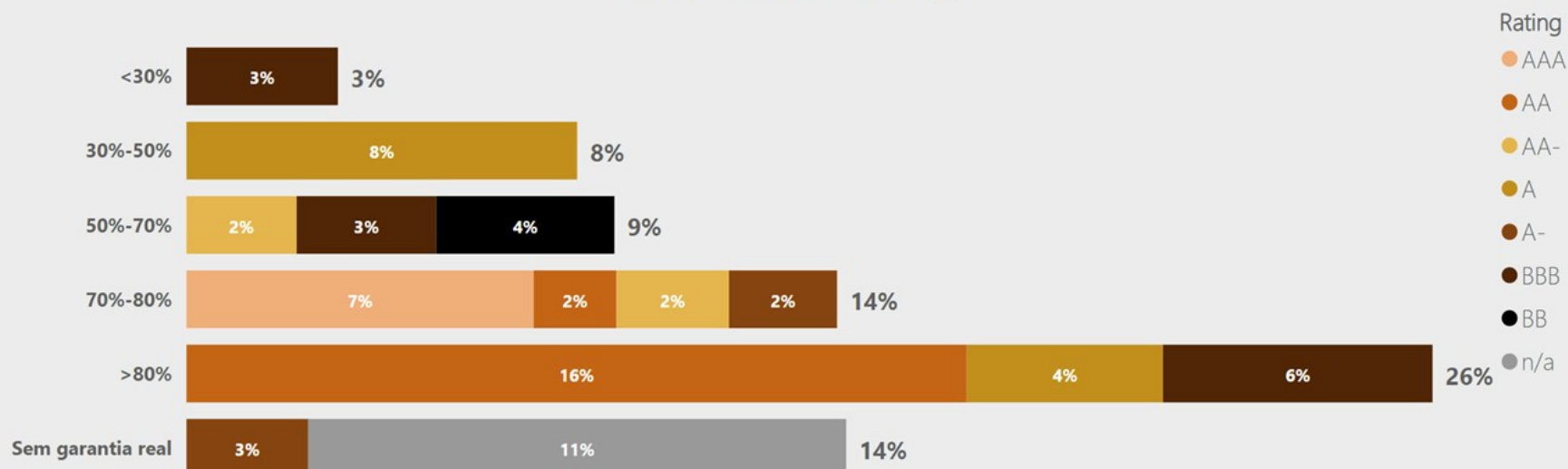
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)



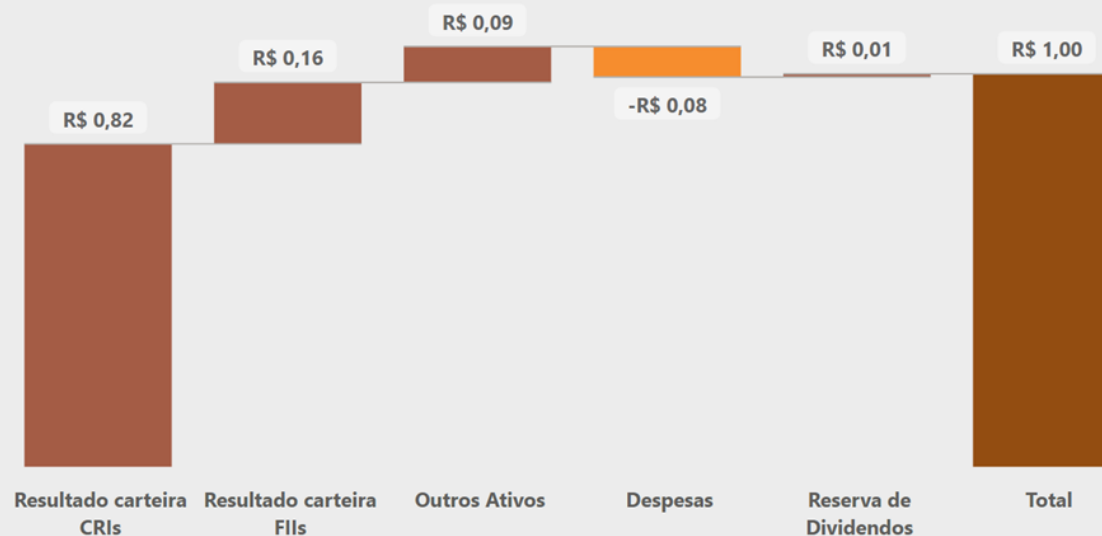
LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do Mês (R\$/cota)

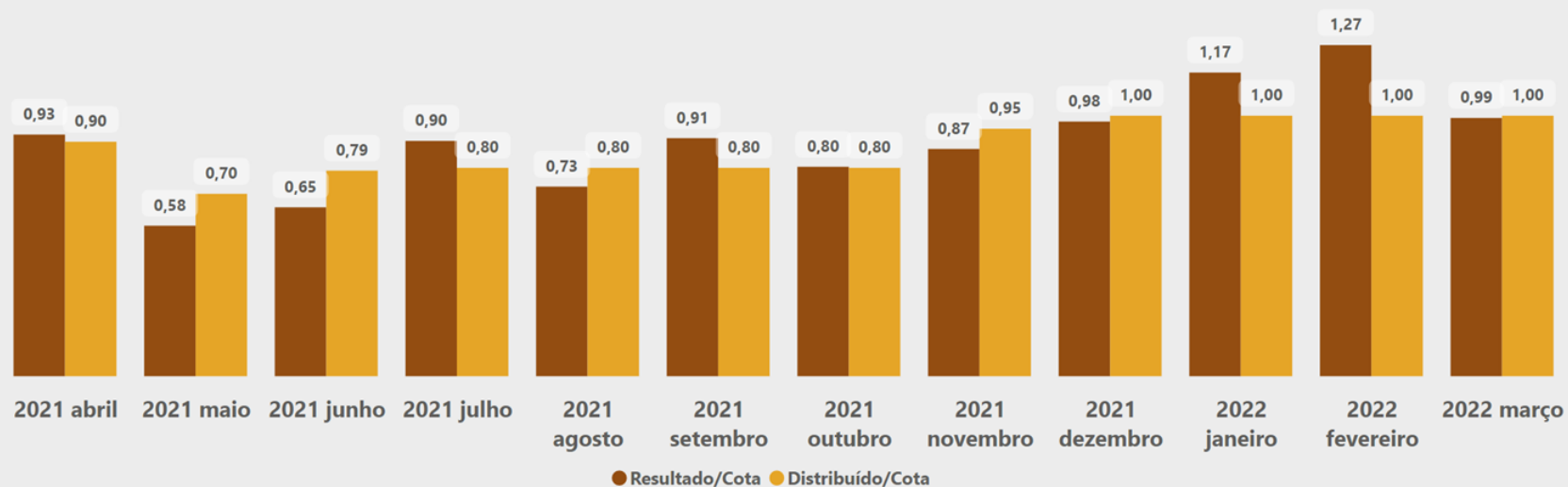


Histórico de Resultados

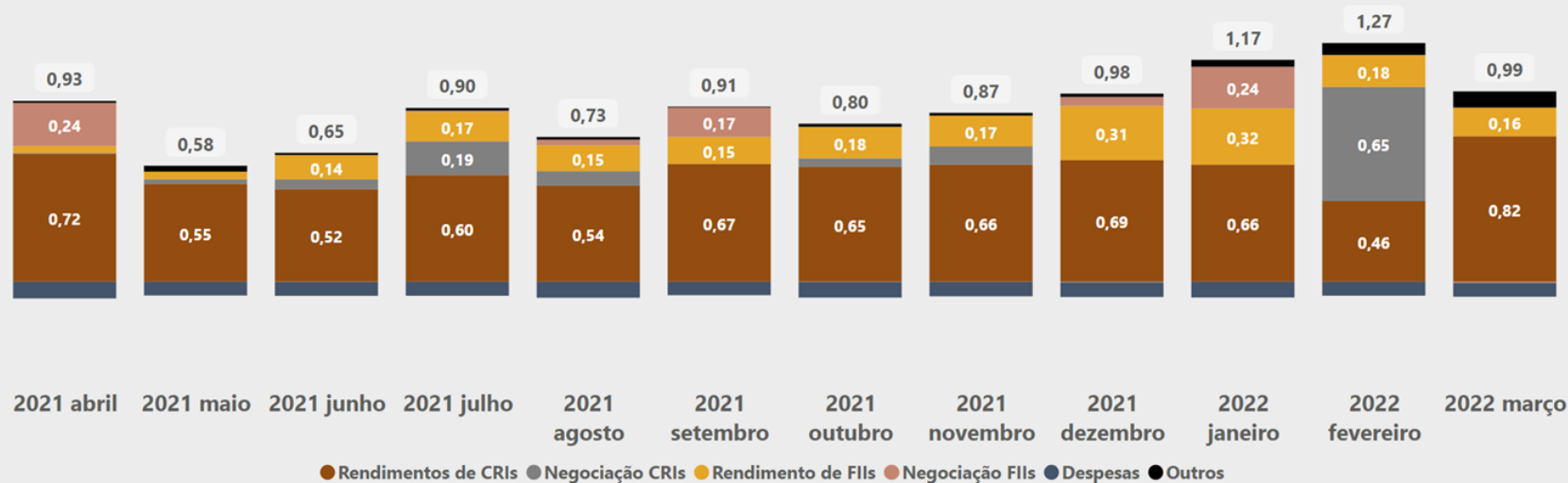
Resultado	out /2021	nov /2021	dez /2021	jan /2022	fev /2022	mar /2022
Resultado carteira CRIs	992.846,17	1.088.156,73	968.797,92	941.530,55	1.567.400,54	1.168.389,76
Correção Monetária CRIs	400.539,71	493.024,78	470.505,52	393.506,01	244.521,03	458.458,93
Juros CRIs	525.187,45	449.463,05	506.815,86	548.024,54	404.405,21	709.930,84
Negociação CRIs	67.119,01	145.668,90	-8.523,46	0,00	918.474,30	0,00
Resultado carteira FIs	250.773,77	246.532,04	509.175,45	787.737,84	257.028,20	222.694,77
Dividendos de FIs	253.169,99	247.589,69	437.700,92	451.781,97	256.203,36	232.614,76
Negociação FIs	-2.396,22	-1.057,65	71.474,53	335.955,87	824,84	-9.919,99
Outros Ativos	24.759,24	22.306,16	26.442,82	55.736,89	95.869,59	129.908,44
Receita Total	1.268.379,18	1.356.994,93	1.504.416,19	1.785.005,28	1.920.298,33	1.520.992,97
Despesas	-125.041,35	-116.134,74	-114.159,75	-126.876,67	-112.355,72	-110.799,66
Resultado	1.143.337,83	1.240.860,19	1.390.256,44	1.658.128,61	1.807.942,61	1.410.193,31
Reserva de Dividendos	-5.494,63	110.328,61	32.047,56	-235.824,61	-385.638,61	12.110,69
Distribuição Total	1.137.843,20	1.351.188,80	1.422.304,00	1.422.304,00	1.422.304,00	1.422.304,00
Distribuição/Cota	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00

RESULTADOS DO FUNDO

Resultado vs. Distribuição

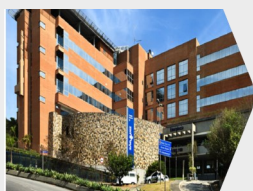


Resultado por Cota



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.



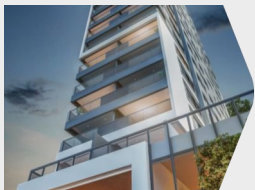
CRI Setin

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+ 4,75%
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

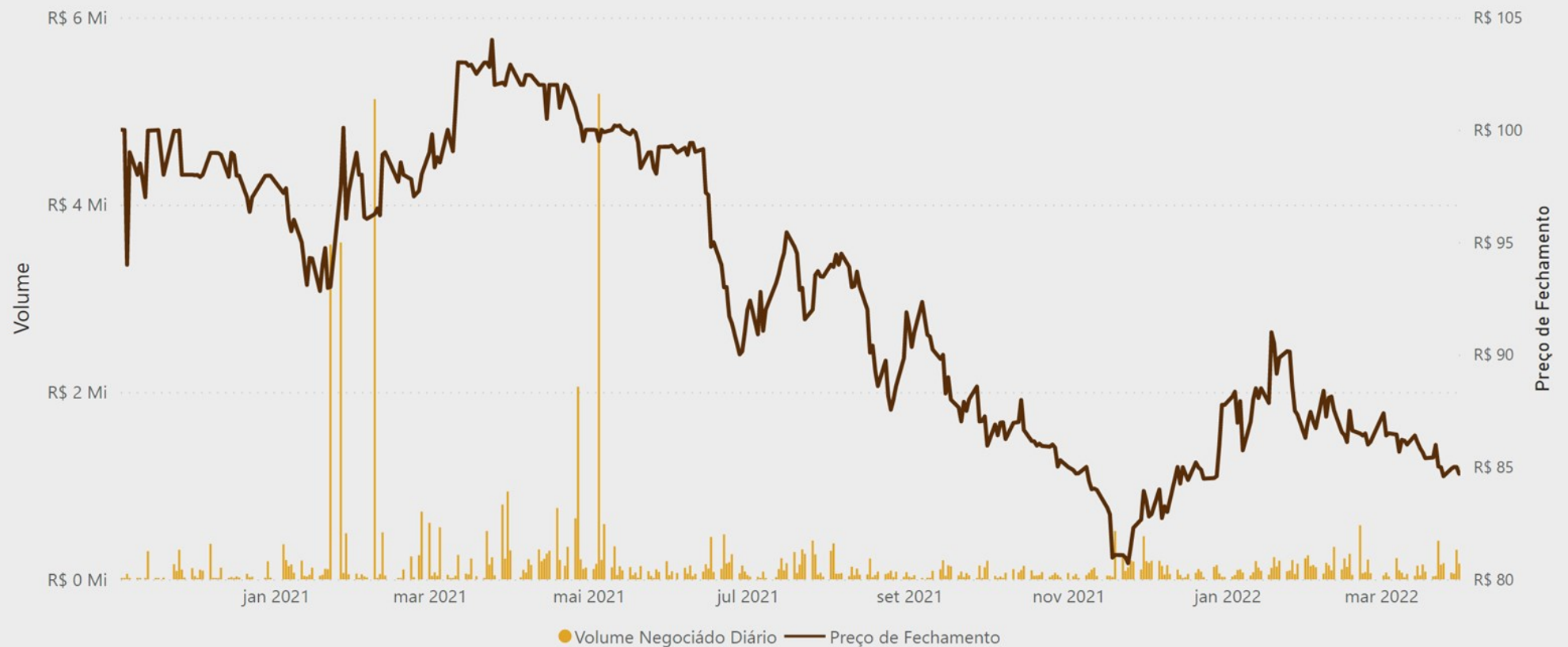
Rating: N/A
Cupom: IPCA + 7,95%
Vencimento: 07/03/2041
Código IF: 20L0522230

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 31 de março de 2022, o valor da cota fechou em R\$ 84,70.





CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

