



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Abril | 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
- 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\$ 135.321.835,75
- Valor da Cota Patrimonial
R\$ 95,14
- Cotas Emitidas
1.422.334
- Número de Cotistas
1.477
- Dividendo no mês
R\$ 0,90

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,90/ cota no mês,
- 56,35% 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, gestora de investimentos 100% livre e independente, nasceu em 2015 a partir da união de ex-sócios da Hedging-Griffo e executivos do mercado financeiro.

O fundo MRCR11 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 se permite investimento em FIIs de CRI, cuja proposta de investimento esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

O avanço da vacinação e a reabertura nos países desenvolvidos, assim como a manutenção de estímulos fiscais e monetários, contribuíram para a melhora da atividade e performance dos mercados. Ainda que as preocupações com a inflação persistam, as taxas de juros longas apresentaram relativa estabilidade. Por aqui, os indicadores demonstram boa resiliência da economia durante a segunda onda e já nos encontramos na fase de restrições. Apesar desta trajetória, os números de casos da doença e mortes seguem elevados. O mercado permanece atento aos números da inflação, pressionada pelos preços no atacado e commodities. Outro importante fato é a aprovação por parte do governo do orçamento de 2021 com medidas de auxílio

fora do teto de gastos.

O IFIX subiu 0,51% em abril contra alta de 1,94% do Ibovespa. Mais uma vez os recebíveis foram o destaque positivo do mês, enquanto os demais segmentos não sofreram grandes variações. Os shoppings de modo geral atravessam a segunda onda com geração de resultado e estabilidade nos níveis de ocupação e inadimplência, enquanto as lajes corporativas apresentam boa ocupação e aumentos de aluguel, no repasse de inflação em áreas primárias contrastam com devoluções nas áreas secundárias. Quanto aos galpões logísticos, o mercado continua aquecido no nível do tijolo, mas notamos diminuição nas emissões e dificuldade na alocação por parte dos fundos, indicando escassez de bons ativos.

4 Performance e Alocação

No mês de abril encerramos a 3ª oferta do fun-

NOTA DO GESTOR

do, sendo esta uma oferta ICVM 400, captando um total de R\$ 70.237.900,00. Com esta nova captação o fundo passa a ter um patrimônio líquido de R\$ 135.321.835,75 após a dedução dos custos de emissão. A captação em questão será fundamental para o crescimento e aumento da rentabilidade do fundo, agregando na diluição dos custos fixos e alocação em papéis com uma taxa média superior aos atuais patamares da carteira.

Como a liquidação da nova oferta ocorreu no dia 30 de abril, grande parte dos recursos terminaram o mês em ativos de liquidez. Por conta disto, o fundo terminou o mês com 53,16% do patrimônio alocado. Vale ressaltar que no próprio dia 30 realizamos a alocação de R\$ 13,59 milhões, sendo destes R\$ 10,42 milhões na aquisição de um CRI do Grupo Pão de Açúcar e o restante na aquisição de quatro fundos imobiliários HGCR11, MXRF11, RBRR11 e RBRY11.

Durante o mês de abril, realizamos as posições de CVBI11 e CPTS11, das quais havíamos participado das novas rodadas de captação. Com as vendas, realizamos em torno de R\$ 0,24 de ganho de capital por cota através das operações de FIIs. Na parte de aquisições, entramos na nova oferta do fundo IRDM11, apesar deste apresentar um perfil de risco mais elevado, essa é uma operação tática com o intuito de capturar o spread da emissão.

Para o próximo mês, estamos focados na alocação do caixa com aquisição dos ativos que estavam no pipeline. A reserva de dividendos do fundo deve ser usada para normalizar a distribuição do fundo durante o período de alocação.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs fecha o mês de abril com um total de 16 operações, sendo os segmentos residenciais, logístico e varejo a maior exposi-

ção do portfólio de CRIs. Seguimos confiantes, principalmente nos segmentos de varejo e logística, que apresentam bons resultados e têm mais facilidade de repasse dos atuais níveis de inflação.

Nós também continuamos avaliando atentamente o segmento de incorporação, que com a sinalização do Banco Central de novo ciclo de alta de juros, pode sofrer com o aumento das taxas de financiamento imobiliário. Outro ponto importante, é o aumento dos insumos de construção, em especial o aço. O aumento dos insumos e a dificuldade no repasse pode ser um problema especialmente para incorporadoras focadas em projetos para o público de baixa renda.

No mês de abril, o ritmo de emissões de CRI seguiu forte com um total de R\$ 2,26 bilhões, porém as emissões IPCA+ ainda dominam, representando 84,68% do volume total. Apesar de um cenário de alta da Selic, o volume de emissões CDI+ permanece tímido. Como o

NOTA DO GESTOR

mercado secundário de CRIs ainda é muito incipiente, este baixo volume de emissões CDI+ dificulta a alocação no indexador por parte do portfólio de CRIs. Em contrapartida, identificamos alguns fundos no mercado com carteira atrelada a CDI que possuem uma boa atratividade e potencial ganho de capital.

Mogno Capital

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

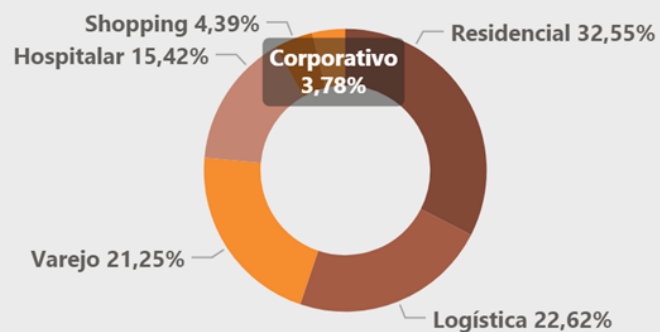
CARTEIRA

DO FUNDO

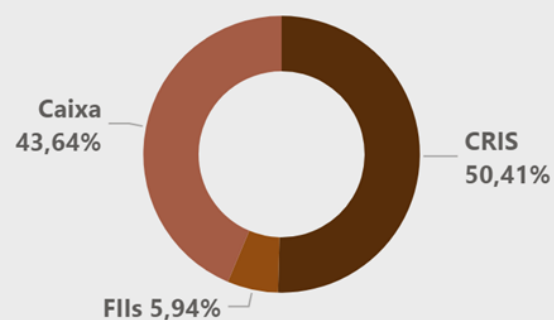
Carteira de CRIs

Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (anos)	Volume	%PL	Pagamento
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,78	R\$ 10.519.397	7,77%	mensal
20K0010253	GPA	n/a	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,94	R\$ 9.710.244	7,18%	mensal
20J0837296	Vitacon	n/a	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,51	R\$ 6.495.018	4,80%	mensal
20K0571487	Via Varejo	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,60	R\$ 5.287.163	3,91%	mensal
20J0668136	AMI	n/a	Logística	IPCA+	7,00	6,00	5,03	R\$ 4.084.357	3,02%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,49	R\$ 4.003.197	2,96%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,68	R\$ 3.757.902	2,78%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,65	R\$ 3.512.945	2,60%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,06	R\$ 3.191.031	2,36%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,02	R\$ 3.030.484	2,24%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,02	R\$ 3.030.484	2,24%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	5,97	R\$ 2.993.158	2,21%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,18	R\$ 2.579.309	1,91%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,93	R\$ 2.500.601	1,85%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,93	R\$ 2.500.601	1,85%	mensal
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	4,97	R\$ 1.026.304	0,76%	mensal
Resumo					5,15	5,04	4,89	R\$ 68.222.193	50,41%	

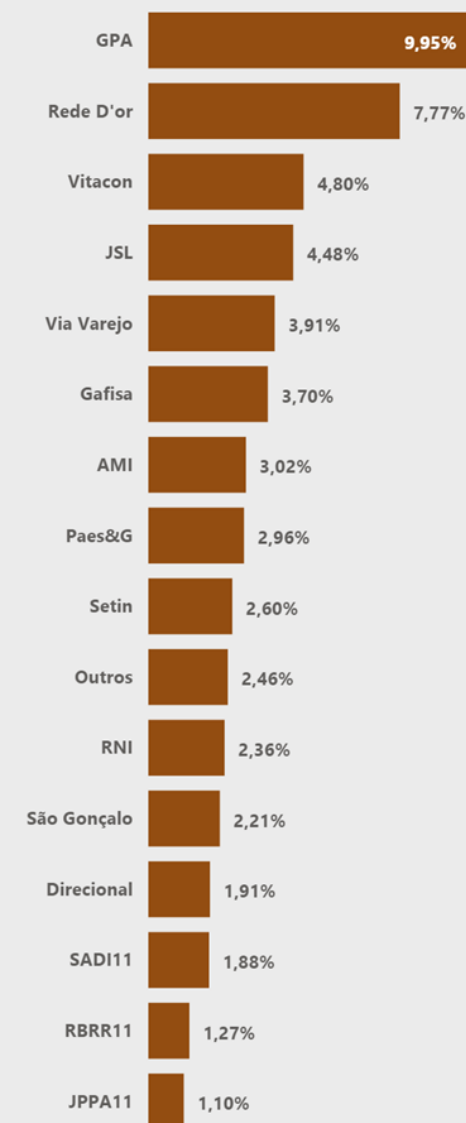
Alocação por segmento (% da carteira de CRI)



Alocação por estratégia (% do PL)



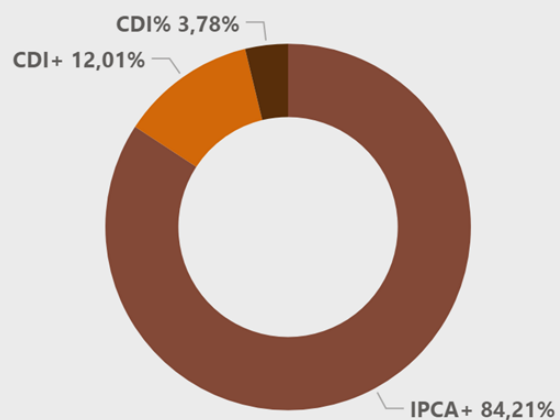
Composição detalhada da carteira



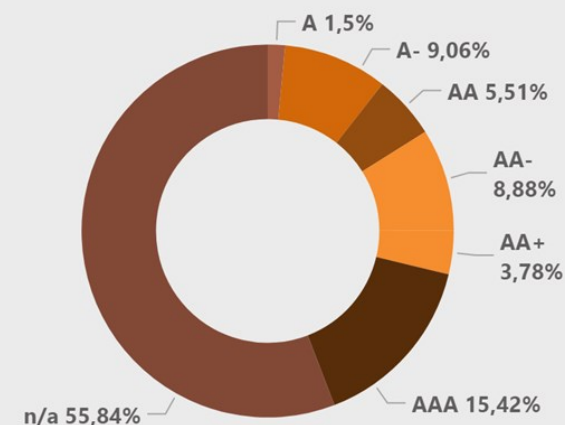
CARTEIRA

DO FUNDO

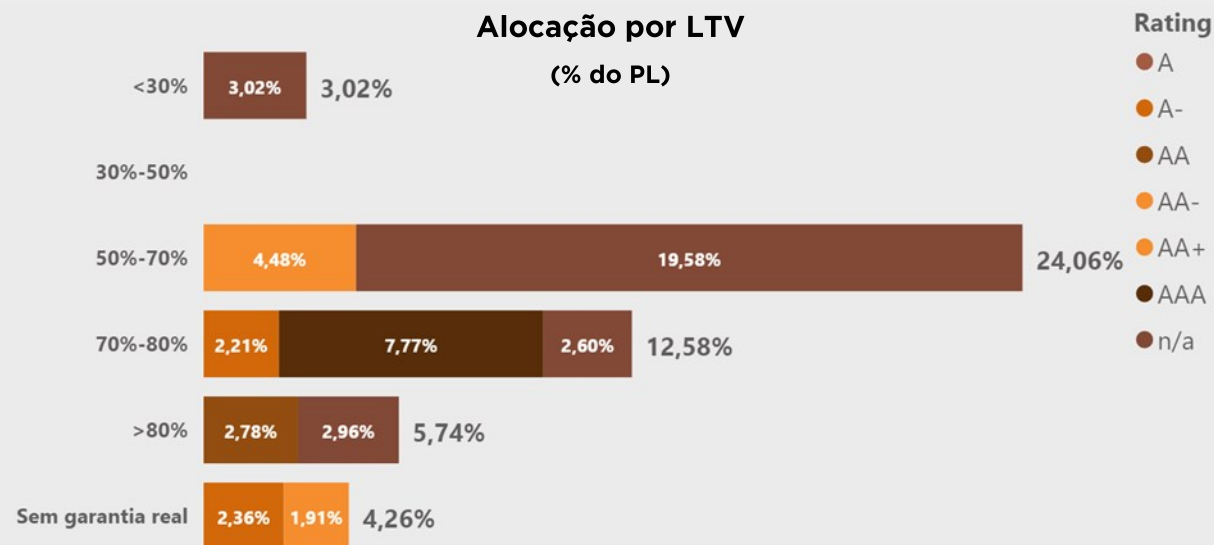
Alocação por indexador
(% da carteira de CRI)



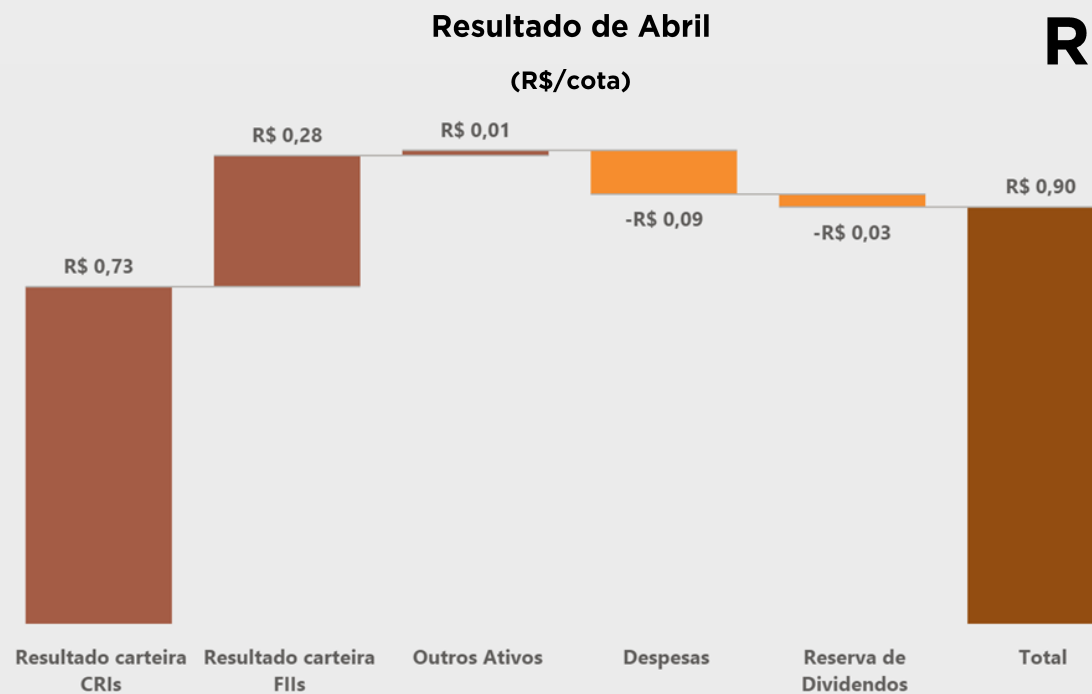
Alocação por Rating Internacional
(% da carteira de CRI)



Alocação por LTV
(% do PL)



RESULTADOS DO FUNDO

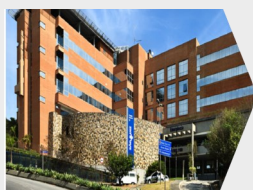


Histórico de resultados

Resultado	nov /2020	dez /2020	jan /2021	fev /2021	mar /2021	abr /2021
Resultado carteira CRIs	359.498,98	437.529,82	445.505,85	986.788,62	591.060,71	524.170,09
Correção Monetária CRIs	143.411,21	181.958,67	186.505,75	308.936,46	176.939,84	261.505,16
Juros CRIs	216.087,77	239.502,77	261.048,63	255.363,35	267.325,89	260.369,77
Negociação CRIs	0,00	16.068,39	-2.048,53	422.488,81	146.794,97	2.295,16
Resultado carteira FIIs	164.357,52	50.207,93	231.275,07	98.015,06	36.150,37	203.817,15
Dividendos de FIIs	42.559,95	55.183,45	56.216,48	43.063,73	24.281,32	28.963,84
Negociação FIIs	121.797,57	-4.975,52	175.058,59	54.951,33	11.869,05	174.853,31
Outros Ativos	6.728,19	10.247,68	7.784,38	2.449,53	2.612,79	7.947,98
Receita Total	530.584,69	497.985,43	684.565,30	1.087.253,21	629.823,87	735.935,22
Despesas	-73.600,38	-72.467,77	-66.332,84	-68.228,88	-68.519,91	-68.038,71
Resultado	456.984,31	425.517,66	618.232,46	1.019.024,33	561.303,96	667.896,51
Reserva de Dividendos	3.359,34	45.326,58	-114.284,86	-371.091,83	122.624,79	-19.964,01
Distribuição Total	460.343,65	470.844,24	503.947,60	647.932,50	683.928,75	647.932,50
Distribuição/Cota	0,65	0,66	0,70	0,90	0,95	0,90

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, 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

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 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

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: N/A
Cupom: IPCA + 7,0%
Vencimento: 25/10/2030

Operação lastreada em contratos típicos de locação com o Assaí Atacadista, M Dias Branco 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

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

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: N/A
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 em São Paulo. Objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Pós finalização do projeto a operação irá contar com 200% de cobertura. Além de fiança dos sócios da incorporadora.



CRI Via Varejo

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 5,34%
Vencimento: 13/11/2030

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país, 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

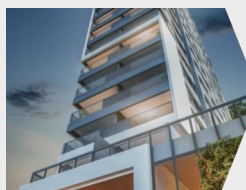
DO FUNDO



CRI Setin

Rating: N/A
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. Pós finalização do projeto a operação irá contar com 200% de cobertura. Além de fiança dos sócios da incorporadora.



CRI Gafisa

Rating: N/A
Cupom: CDI+ 3,5%
Vencimento: 30/10/2025

Operação com a incorporadora Gafisa. 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 a praia. O projeto conta com 6 apartamentos de frente para a praia do 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 Grupo Mateus

Rating: A Fitch
Cupom: IPCA + 4,70%
Vencimento: 15/02/2029

A operação tem como lastro o fluxo de aluguéis de dois imóveis, tendo como locatário o grupo Mateus Supermercados, um dos maiores varejistas da região nordeste com mais de 90 lojas em 4 estados. O CRI conta com garantia cessão de fluxo de cartão de crédito mínimo de R\$ 50 milhões por mês, alienação fiduciária de uma das lojas e um terreno do grupo, além de aval dos sócios.



CRI Direcional

Rating: AA+ S&P
Cupom: 104% CDI
Vencimento: 04/07/2025

Operação lastreada em debêntures emitidas pela Direcional Engenharia S.A. (DIRE3), incorporadora de capital aberto com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, com foco na região Sudeste. O CRI não conta com garantias reais.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Vitacon

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 5,75%
Vencimento: 28/05/2024

Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Com projetos 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

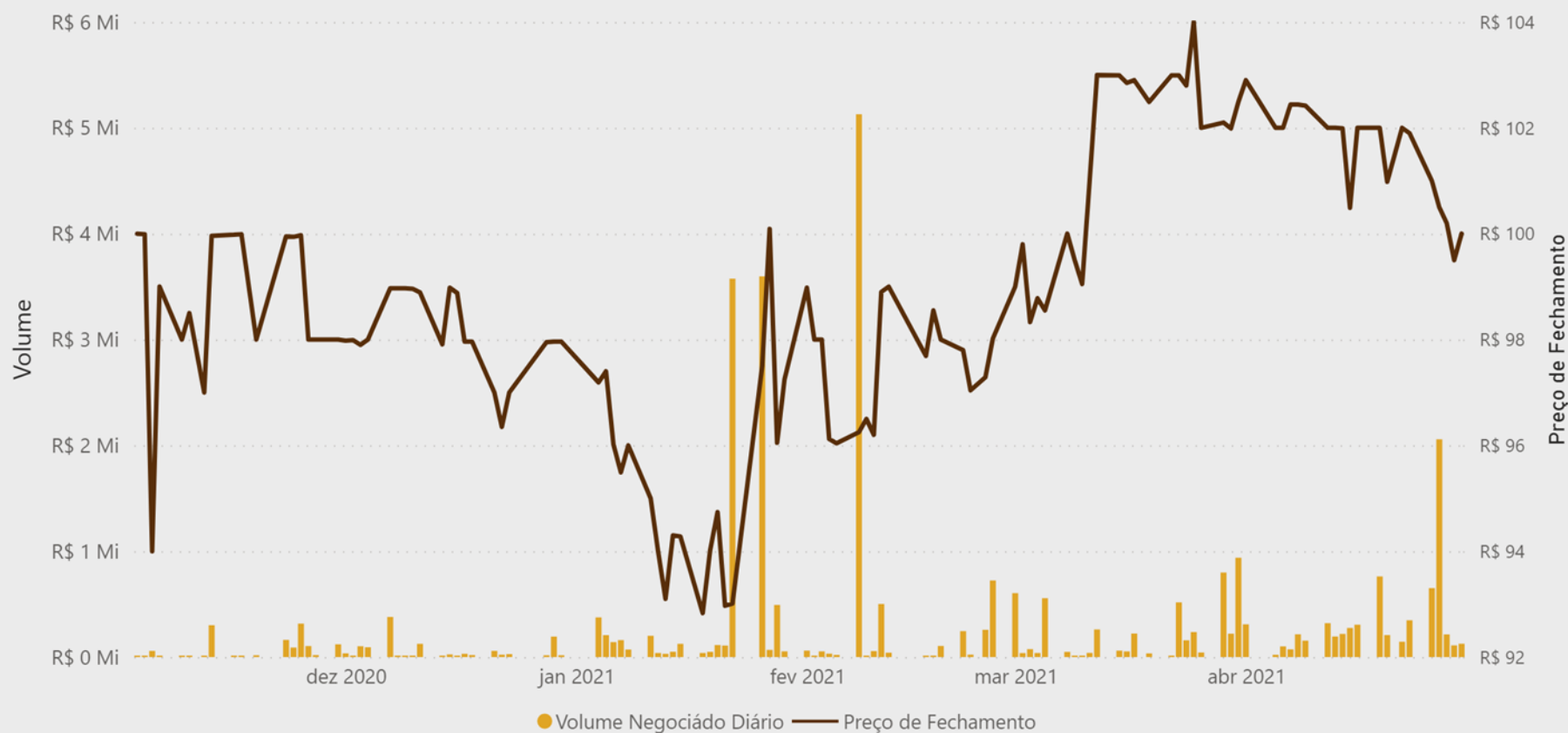
Rating: N/A
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 19/10/2035

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.

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 abril de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 100,00.





CONTATO:

comercial@ mogno.capital
+ 55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01452-000

