



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Maio | 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

• 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\$ 135.318.981,46

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,14

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

1.579

• Dividendo no mês

R\$ 0,70

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,70/cota no mês,
- 96,73% 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 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 se permite investimento em FIIs de CRI, cuja proposta de investimento esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

Os mercados globais tiveram mais um mês positivo com a retomada da atividade econômica nas principais economias. O aumento da demanda e gargalos de oferta contribuíram para números de inflação fortes, mas sem grandes reações das curvas de juros e das autoridades monetárias, que julgaram tais movimentos transitórios e mantiveram estímulos. Por aqui, a Bolsa e o real subiram expressivamente, acompanhados de surpresas positivas na atividade e arrecadação. Os juros se mantiveram relativamente estáveis como no exterior, apesar da elevada pressão nos preços de atacado e maior repasse para o varejo, que provocam elevação das expectativas de curto prazo.

O resultado de -1,56% do IFIX com perdas em todos os segmentos contra a alta expressiva de 6,16% do Ibovespa refletiram o mau humor com a classe de FIIs no mês. Esse contraste da boa performance dos mercados frente aos FIIs nos é estranho por dois motivos: (i) não houve grandes alterações nos fundamentos imobiliários; (ii) as surpresas positivas no cenário macroeconômico também foram positivas para a classe. Parte das distorções nos preços parece vir da surpresa de investidores com a normalização dos juros de curto prazo, ainda que as taxas médias e longas estejam historicamente reduzidas e os fundos imobiliários atualmente apresentem spreads bem atrativos.

4 Performance e Alocação

No mês de maio estávamos focados na alocação dos recursos provenientes da 3ª oferta do fundo. Grande parte das alocações foram realizadas nas duas primeiras semanas do mês. A agilidade na alocação visa evitar que os recursos

NOTA DO GESTOR

fiquem investidos em ativos caixa, os quais têm uma rentabilidade abaixo do objetivo do fundo. Portanto, algumas aquisições tem caráter temporário na carteira, sendo posições de transição durante a finalização da estruturação de algumas operações.

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

- Aquisição de 10 milhões de duas séries do CRI de Selina.
- Aquisição de 10 milhões do CRI de Via Varejo.
- Aquisição de 4,5 milhões do CRI de Rumo.
- Aquisição de 700 mil do CRI de RNI
- Aquisição de 3 milhões do CRI de Vitacon
- Venda de 1 milhão do CRI de Grupo Mateus
- Venda de 4 milhões do CRI de GPA

As vendas dos CRIs de GPA e Grupo Mateus tem o objetivo de realocar parte do caixa em

novas operações com maior rentabilidade. A posição de GPA deve ser reduzida para diminuir a exposição ao crédito do papel, a medida que novas operações com maior *yield* são adquiridas para o fundo.

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

- Aquisição de 5 milhões da oferta de BLMC11
- Aquisição de 10 milhões de CCRF11
- Aquisição de 3,6 milhões de HGCR11
- Aquisição de 2,3 milhões de RBRR1
- Aquisição de 1,7 milhões de RBRY11
- Aquisição de 2,4 milhões de VGIR11

A carteira de FIIs aumentou sua representatividade no portfólio em prol da agilidade de alocação dos recursos e remuneração do caixa. Desse modo, as principais alocações foram em fundos de casas parceiras que consideramos ter uma boa gestão e potencial de entrega de bons

resultados. Porém a alocação de FIIs, que atualmente representa 24,63% do portfólio, poderá ser reduzida caso operações de CRIs com maior potencial sejam identificadas.

Encerramos o mês de maio com 90,35% da última oferta alocada, correspondendo a 96,73% do PL alocado. Apesar da velocidade de alocação dos recursos ter ocorrido nas duas primeiras semanas do mês, o dividendo de maio acabou sendo impactado. Por seguir regime de caixa, a rentabilidade de alguns papéis ou fundos não é reconhecida dentro do próprio mês de aquisição.

Para o próximo mês teremos a liquidação de operações que estavam em fase final de estruturação, essas novas operações irão elevar o retorno médio da carteira, mantendo a qualidade média de crédito do portfólio.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs fecha o mês de maio com

NOTA DO GESTOR

um total de 18 operações, com os segmentos residenciais, logístico e varejo tendo a maior exposição do portfólio de CRIs. A carteira segue com uma maior concentração em papéis IPCA devido a escassez de emissões CDI+. A exposição a CDI+ tem sido realizada por meio de FIIs.

Já a carteira de FIIs, encerra o mês com posicionamento em 12 fundos. Os quais, acreditamos ter um bom potencial de valorização, principalmente em um cenário de alta de juros. Dado que possuem parte da carteira exposta a ativos indexados ao CDI.

Este mês o relatório da CBIC mostrou o resultado do 1º trimestre da indústria da construção. Houve uma queda de 58% no volume de lançamentos em comparação com o trimestre anterior. Uma queda de 12,4% no volume de vendas em relação ao fim de 2020. As regiões com as quedas mais expressivas foram Norte e Sudeste.

Porém em comparação com o 1º trimestre de 2020 houve uma alta de 27%. A queda no volume de lançamentos pode ser reflexo da intensa alta nos custos de construção que acabam inviabilizando alguns projetos.

Apesar deste cenário, o volume de emissões de CRI continua forte. Alcançando a marca de 1,4 bilhões em maio. Porém o número de operações caiu para 19. A redução de margem nos projetos pode estar inviabilizando operações de CRI para projetos de menor porte.

Mogno Capital

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

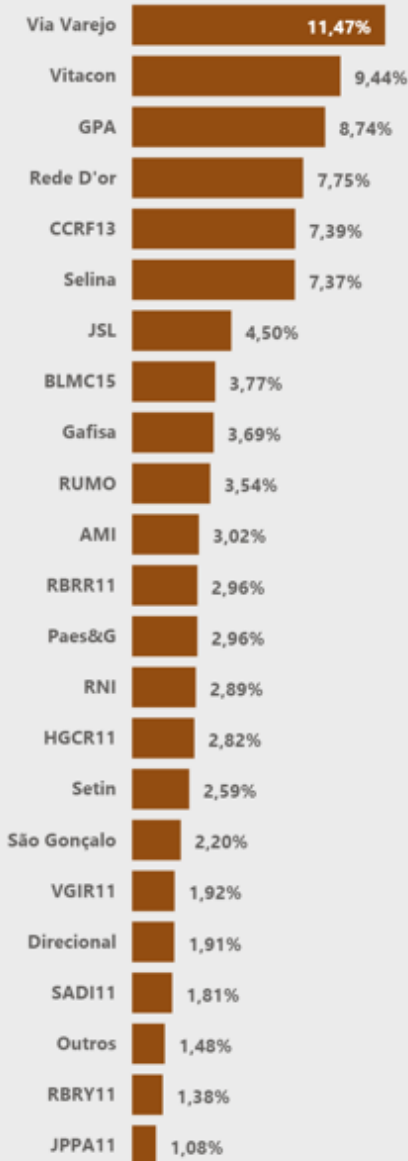
CARTEIRA

DO FUNDO

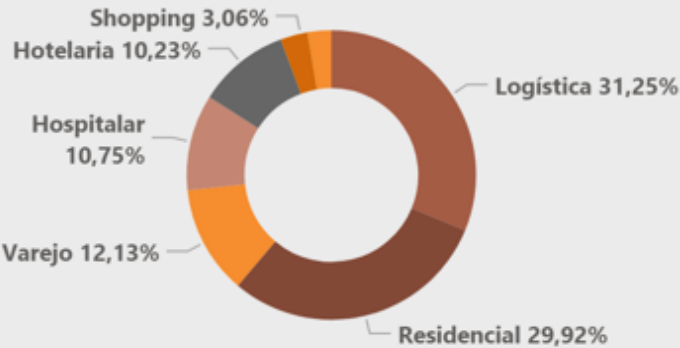
Carteira de CRIs

Composição detalhada da carteira

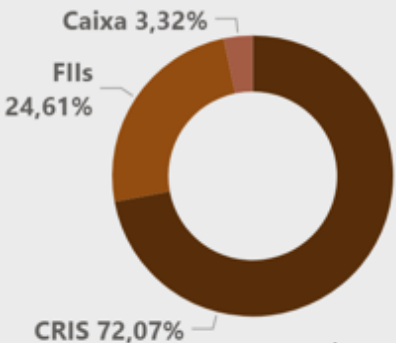
Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20K0571487	Via Varejo	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,53	R\$ 15.523.955	11,47%	mensal
20J0837296	Vitacon	n/a	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	2,43	R\$ 12.782.278	9,44%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,73	R\$ 10.490.215	7,75%	mensal
20K0010253	GPA	n/a	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,88	R\$ 5.994.372	4,43%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,61	R\$ 5.843.913	4,32%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	7,04	R\$ 5.067.494	3,74%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	7,37	R\$ 4.915.589	3,63%	mensal
12H0020412	RUMO	AAA	Logística	IPCA+	6,30	6,30	2,91	R\$ 4.789.286	3,54%	mensal
20J0668136	AMI	n/a	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,99	R\$ 4.095.142	3,02%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,46	R\$ 4.002.132	2,96%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,99	R\$ 3.907.000	2,89%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,61	R\$ 3.502.777	2,59%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,98	R\$ 3.043.261	2,25%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,98	R\$ 3.043.261	2,25%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	5,95	R\$ 2.983.503	2,20%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,09	R\$ 2.586.488	1,91%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,86	R\$ 2.500.673	1,85%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,86	R\$ 2.500.673	1,85%	mensal
Resumo					5,60	5,47	4,86	R\$ 97.572.014	72,07%	



Alocação por segmento
(% da carteira de CRI)



Alocação por estratégia
(% do PL)

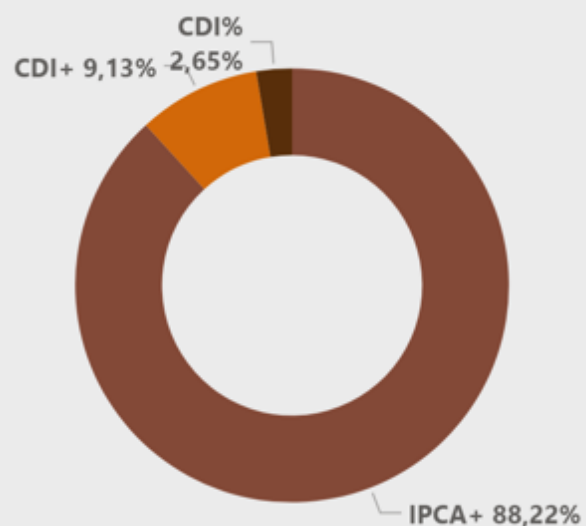


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

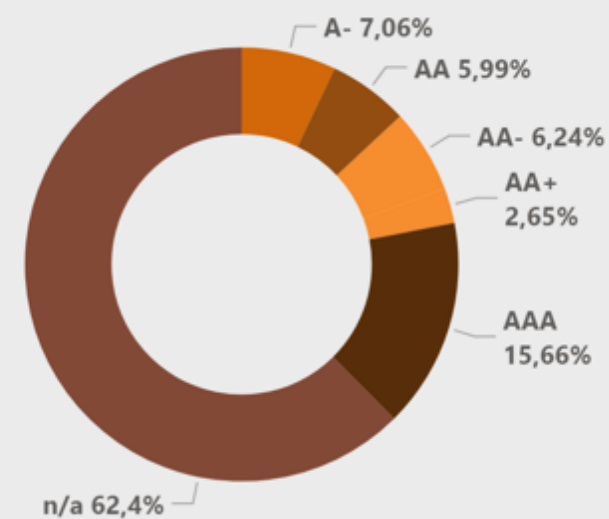
CARTEIRA

DO FUNDO

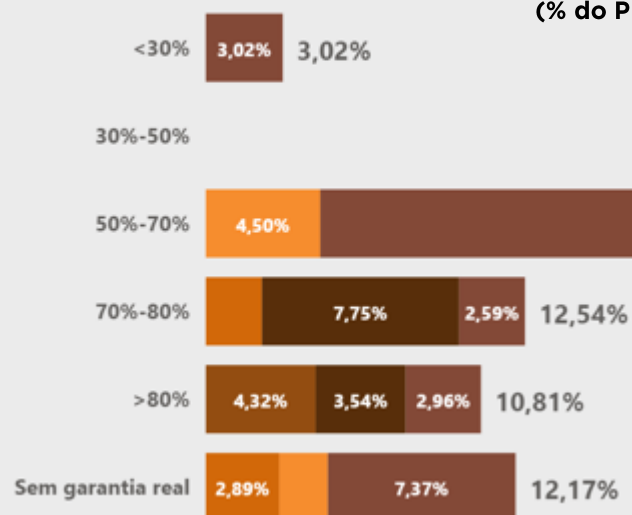
Alocação por indexador
(% da carteira de CRI)



Alocação por Rating Internacional
(% da carteira de CRI)



Alocação por LTV
(% do PL)



Rating

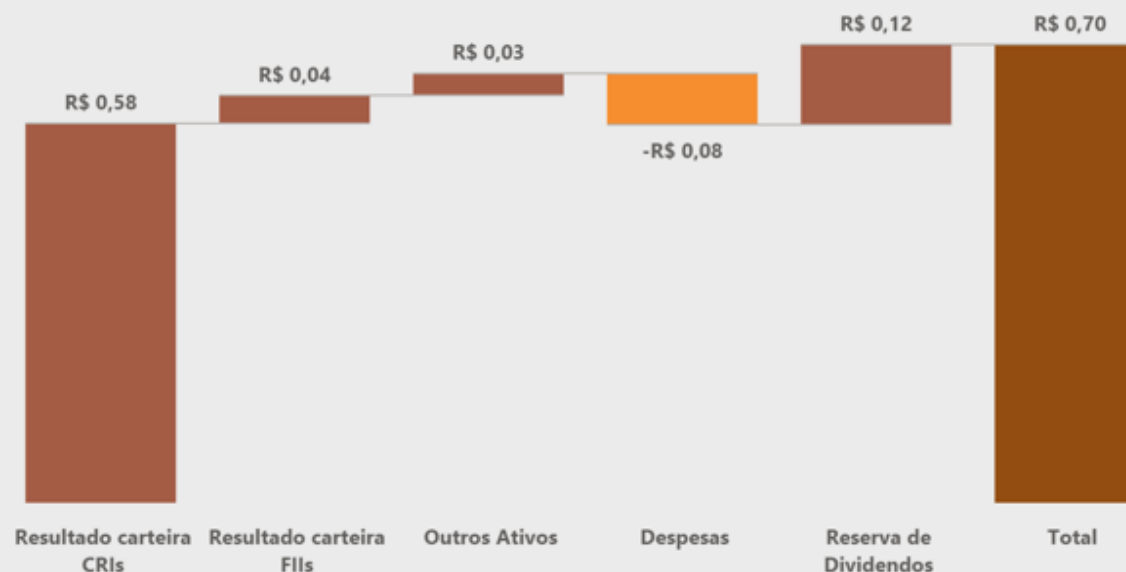
- A-
- AA
- AA-
- AA+
- AAA
- n/a

* n/a (Operação sem rating na emissão)

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

Resultado de Maio (R\$/cota)

RESULTADOS DO FUNDO



Histórico de resultados

Resultado	dez /2020	jan /2021	fev /2021	mar /2021	abr /2021	mai /2021
Resultado carteira CRIs	437.529,82	445.505,85	986.788,62	591.060,71	524.170,09	824.318,68
Correção Monetária CRIs	181.958,67	186.505,75	308.936,46	176.939,84	261.505,16	372.116,64
Juros CRIs	239.502,77	261.048,63	255.363,35	267.325,89	260.369,77	416.261,70
Negociação CRIs	16.068,39	-2.048,53	422.488,81	146.794,97	2.295,16	35.940,35
Resultado carteira FIIs	50.207,93	231.275,07	98.015,06	36.150,37	203.817,15	60.910,99
Dividendos de FIIs	55.183,45	56.216,48	43.063,73	24.281,32	28.963,84	60.910,99
Negociação FIIs	-4.975,52	175.058,59	54.951,33	11.869,05	174.853,31	0,00
Outros Ativos	10.247,68	7.784,38	2.449,53	2.612,79	7.947,98	47.259,82
Receita Total	497.985,43	684.565,30	1.087.253,21	629.823,87	735.935,22	932.489,49
Despesas	-72.467,77	-66.332,84	-68.228,88	-68.519,91	-68.038,71	-110.940,71
Resultado	425.517,66	618.232,46	1.019.024,33	561.303,96	667.896,51	821.548,78
Reserva de Dividendos	45.326,58	-114.284,86	-371.091,83	122.624,79	-19.964,01	174.065,41
Distribuição Total	470.844,24	503.947,60	647.932,50	683.928,75	647.932,50	995.614,19
Distribuição/Cota	0,66	0,70	0,90	0,95	0,90	0,70

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

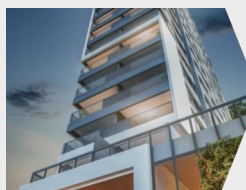
DO FUNDO



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 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.



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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI GPA

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

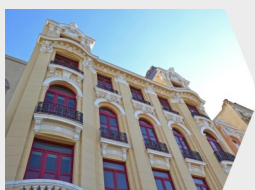
Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 15 anos cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. A operação conta com a alienação de uma loja do Grupo Pão de Açúcar, localizada na Vila Romana (São Paulo-SP), como garantia adicional.



CRI Rumo

Rating: AAA Fitch
Cupom: IPCA + 6,30%
Vencimento: 20/06/2027

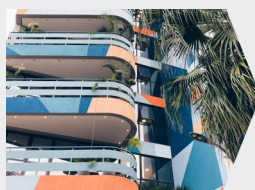
Operação lastreada em contratos de locação atípico de locação de um terminal de operações rodoviárias com a Rumo S.A. (B3: RAIL3). O imóvel fica na cidade de Rondonópolis - MT e serve de base operacional da empresa. A operação conta com alienação do imóvel e fiança da companhia. LTV 82%.



CRI Selina

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,68%
Vencimento: 07/02/2042

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 vêm expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação contra com *cross default* com as operações internacionais do grupo.



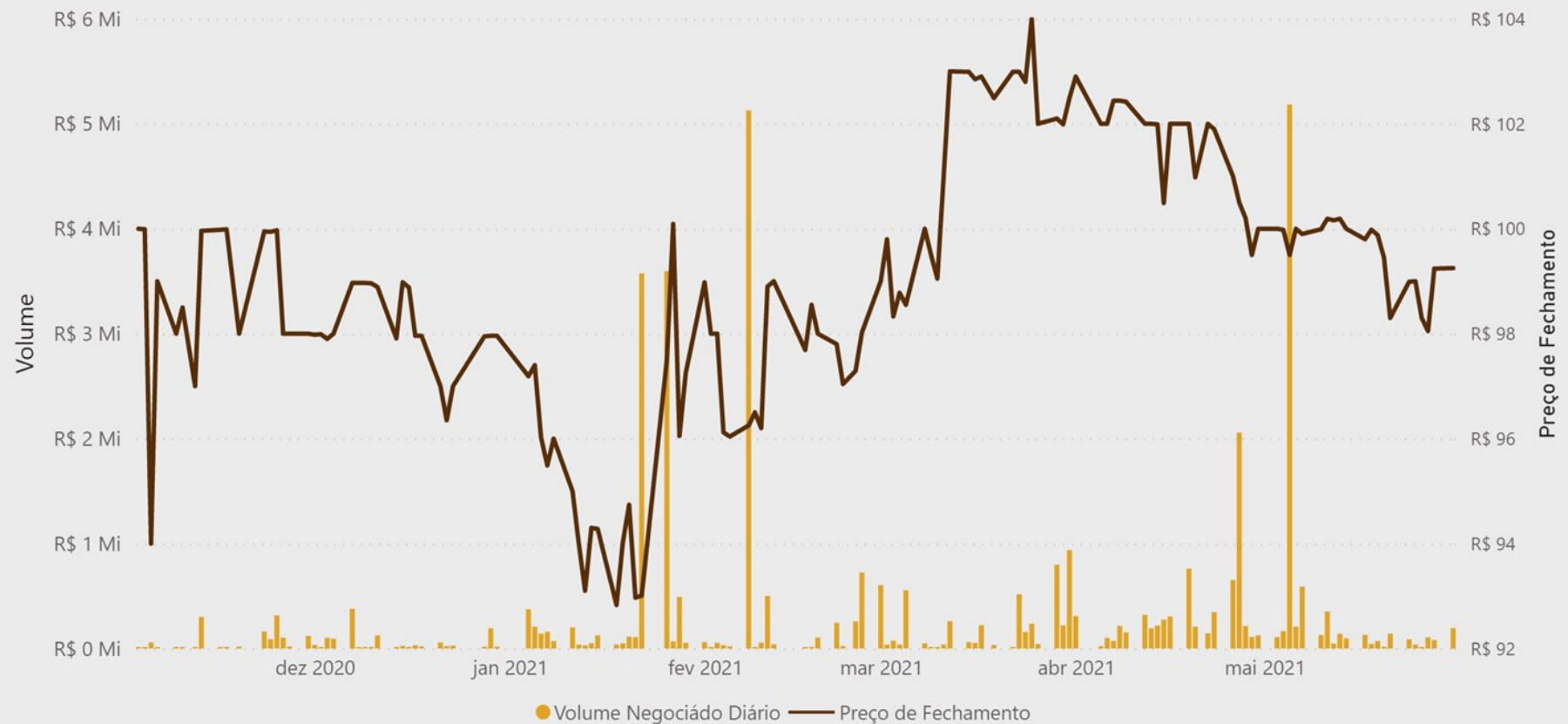
CRI Selina

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 vêm expandindo suas atividades ao redor do mundo. A operação contra 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 maio de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 99,25.





CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

