



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Julho | 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\$ 134.695.156,01

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 94,70

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

1.958

• Dividendo no mês

R\$ 0,80

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,80/cota no mês,
- 92,12% 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

O avanço da variante Delta e o expressivo aumento do número de casos atraiu a atenção dos mercados em julho, mas internações e mortes em níveis reduzidos contiveram as preocupações. A recuperação da atividade continua com a reabertura e os juros longos caíram mais uma vez nos países desenvolvidos apesar das surpresas altas na inflação. Por aqui, o quadro da pandemia apresentou melhora significativa, contribuindo para a retomada econômica. A persistência do aumento de preços levou o Banco Central a reforçar sua postura *hawkish*, enquanto discussões do parcelamento de precatórios e definição do valor do Bolsa Família foram acompanhadas de estresse nos mercados.

A definição quanto à manutenção da isenção de imposto de renda sobre fundos imobiliários

reforçou a recuperação da classe, com o IFIX subindo 2,51% contra queda de 3,94% do Ibovespa. No nível do tijolo, os fundamentos continuam sólidos com locações relevantes de galpões, boa recuperação das vendas de shoppings e absorção líquida de corporativo A em São Paulo. Em nossa visão, o ciclo de aperto monetário será importante para controlar a inflação no curto prazo, permitindo que as taxas de juros reais se estabilizem em níveis historicamente baixos. Nesse contexto, vemos os FIIs entregando *yields* reais atrativos, proporcionando rentabilidade de longo prazo protegida da inflação para o investidor.

4 Performance e Alocação

No mês de julho realizamos algumas vendas de CRIs que visam abrir espaço para aquisição de novas operações com maior retorno. Essas operações têm como objetivo renovar os ativos da carteira e adequar o portfólio às novas taxas emitidas.

NOTA DO GESTOR

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

- Venda de 2,5 milhões do CRI de Direcional Engenharia;
- Venda de 8 milhões de duas séries do CRI de GPA (Grupo Pão de Açúcar);
- Compra de 3,5 milhões do CRI de Selina.

A venda do CRI de GPA e de Direcional, com taxas de IPCA + 5% e 130% do CDI, respectivamente, fazem parte da estratégia de aumento gradual do retorno médio da carteira, com a venda de papéis com menor retorno. A aquisição de 3,5 Milhões de Selina tem caráter temporário no fundo e devem ser vendidas a par no próximo mês.

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

- Aquisição de 1,3 milhão de KNCR11;
- Aquisição de 41 mil de URPR11;
- Venda de 2 milhões de CPTS11.

- Venda de 93 mil de VGIR11.

Além disso realizamos ganhos de capital em operações de compra e venda do fundo AFHI11. Ressaltamos que a carteira de FIIs do fundo tem caráter tático de alocação no mercado, procurando oportunidades de alocação em fundos que apresentem preços descontados no secundário, ou que venham com novas ofertas com margem de ganho de capital.

As obras do CRI de Gafisa tem previsão para registro de incorporação em julho, seguimos cobrando atualização da securitizadora sobre andamento do empreendimento. A operação de Paes&Gregori não teve suas obras iniciadas e o registro da incorporação está previsto para novembro, lembrando que a operação conta com alienação do terreno e LTV de 80%. Na operação de Setin, as obras também não foram iniciadas e estão finalizando registros. A operação de Vitacon se mantém com ritmo de pré-

pagamento da carteira de recebíveis, a obra permanece com 32% de andamento para o empreendimento Chez e 17% para o Ueno, a inadimplência segue baixa e dentro da normalidade. O restante das operações continua sem nenhum fato relevante.

Em julho aprovamos o aditamento da operação do Shopping São Gonçalo. Devido ao impacto das restrições da crise do COVID, o shopping teve suas receitas comprometidas. Neste cenário, os investidores deliberaram por postergar a amortização da operação por um prazo de doze meses. Durante esse período a taxa da operação passa a ser de IPCA + 5,80% e após o novo período volta aos níveis originais de 5,06%. Com avanço da vacinação e reabertura da economia a receita da operação deve normalizar.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs fecha o mês de julho com um total de 18 operações, com os segmentos

NOTA DO GESTOR

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 à CDI+ tem sido realizada por meio de FIIs. A atual posição de caixa do fundo, tem como objetivo aquisição de uma operação de geração de energia, com uma rede de farmácias e uma empresa de saneamento. Operação está em fase final de estruturação.

Em relação à carteira de FIIs, ela encerra o mês com posicionamento em 13 fundos. Os quais, acreditamos ter um bom potencial de valorização, principalmente em um cenário de alta de juros, visto que os mesmos possuem parte da carteira exposta a ativos indexados ao CDI.

O cenário econômico atual indica que o Banco Central deve acelerar a alta dos juros para conter os elevados níveis de inflação. Neste cenário os fundos com maior exposição à CDI devem

se beneficiar com uma elevação dos rendimentos. O volume de emissões de CRI indexados ao CDI, apesar de ainda tímido, cresceu em relação às emissões totais. No mês de julho o indexador correspondeu a 23% do volume total de emissões.

Mogno Capital

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

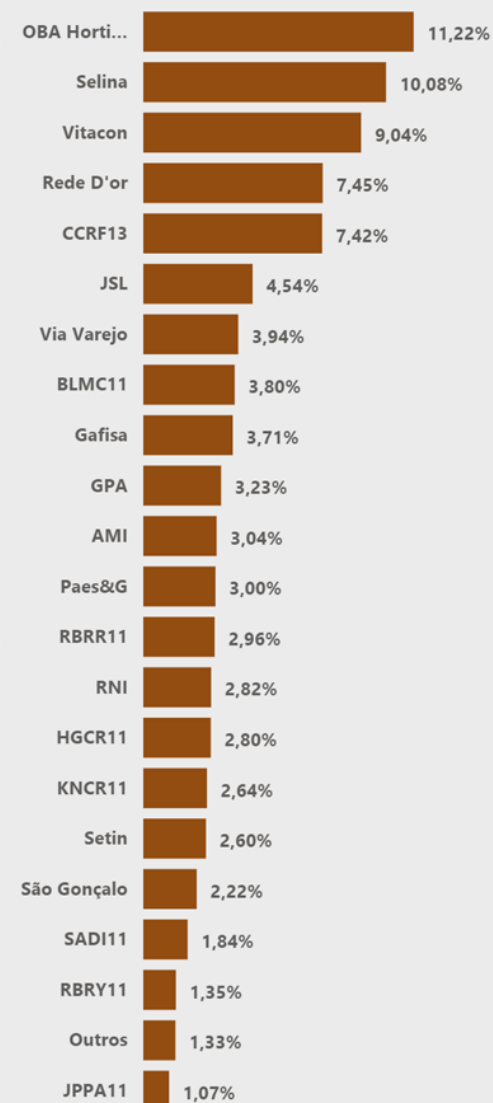
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira CRIs

Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75000	5,00	2,28	R\$ 12.179.127	9,04%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88000	3,89	4,65	R\$ 10.031.987	7,45%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,67620	8,68	6,99	R\$ 8.609.071	6,39%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40000	6,40	5,66	R\$ 6.047.022	4,49%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40000	6,40	5,66	R\$ 5.643.863	4,19%	mensal
20K0571487	Via Varejo	AA	Logística	IPCA+	5,34000	5,34	5,41	R\$ 5.308.381	3,94%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47280	8,47	7,32	R\$ 4.964.636	3,69%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00000	5,00	6,77	R\$ 4.350.978	3,23%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00000	6,00	4,92	R\$ 4.100.124	3,04%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00000	10,00	3,35	R\$ 4.035.698	3,00%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70000	2,00	3,84	R\$ 3.793.072	2,82%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50000	8,50	3,50	R\$ 3.503.590	2,60%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40000	6,40	5,66	R\$ 3.426.641	2,54%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00000	6,00	5,91	R\$ 3.056.008	2,27%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00000	6,00	5,91	R\$ 3.056.008	2,27%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80000	5,80	5,97	R\$ 2.986.966	2,22%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50000	3,50	3,72	R\$ 2.501.561	1,86%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50000	3,50	3,72	R\$ 2.500.826	1,86%	mensal
Resumo					6,09750	5,96	4,97	R\$ 90.095.560	66,89%	

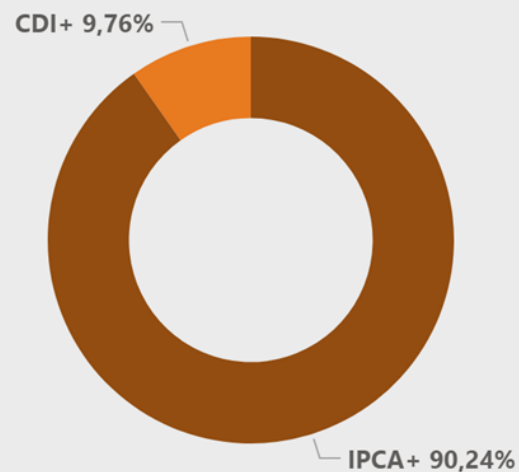
Composição da carteira (%PL)



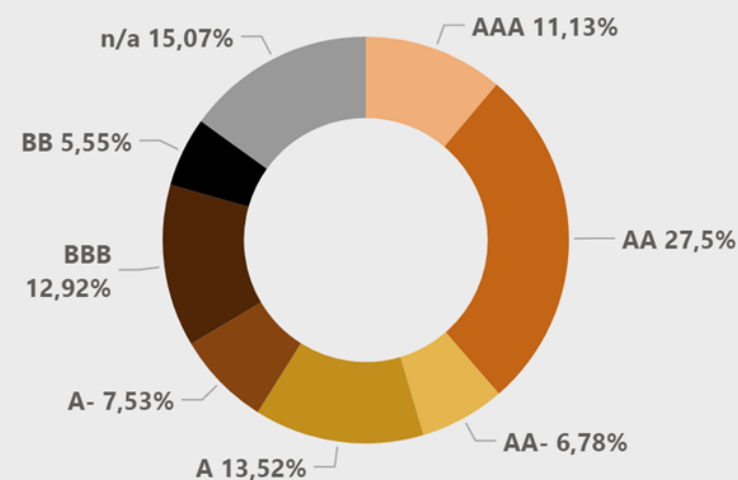
CARTEIRA

DO FUNDO

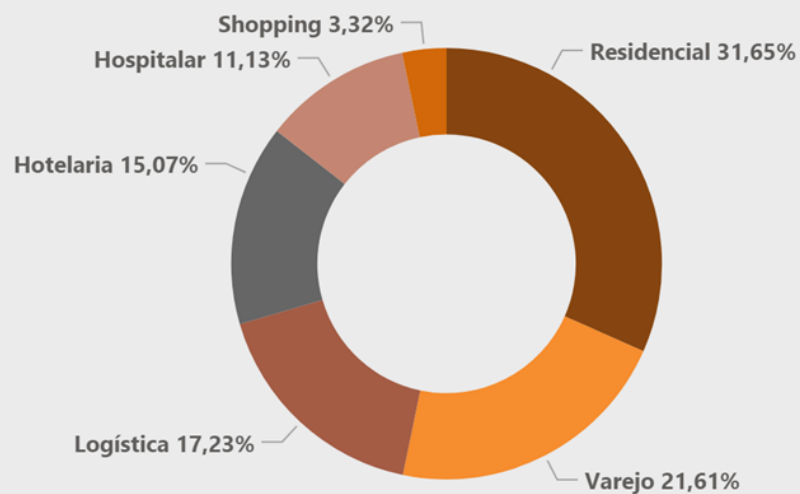
Alocação por indexador (% CRI)



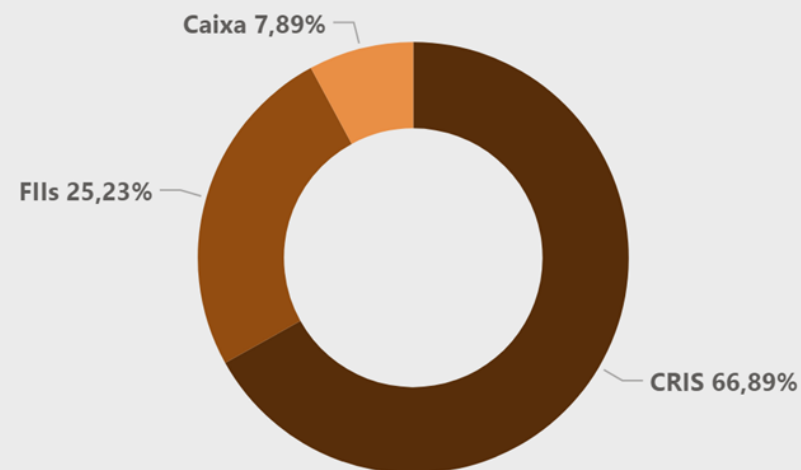
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



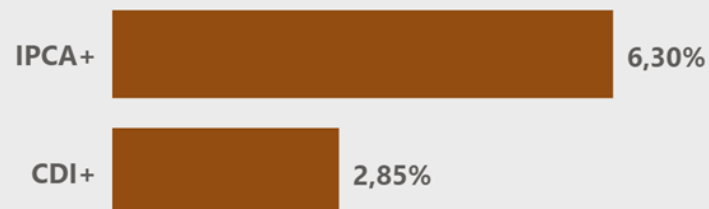
Alocação por estratégia (% PL)



CARTEIRA

DO FUNDO

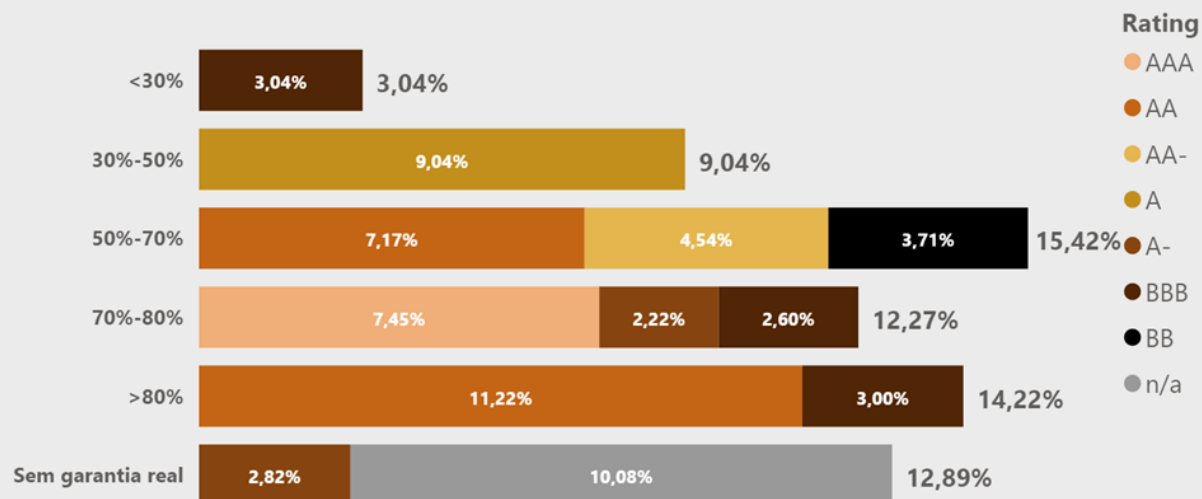
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)

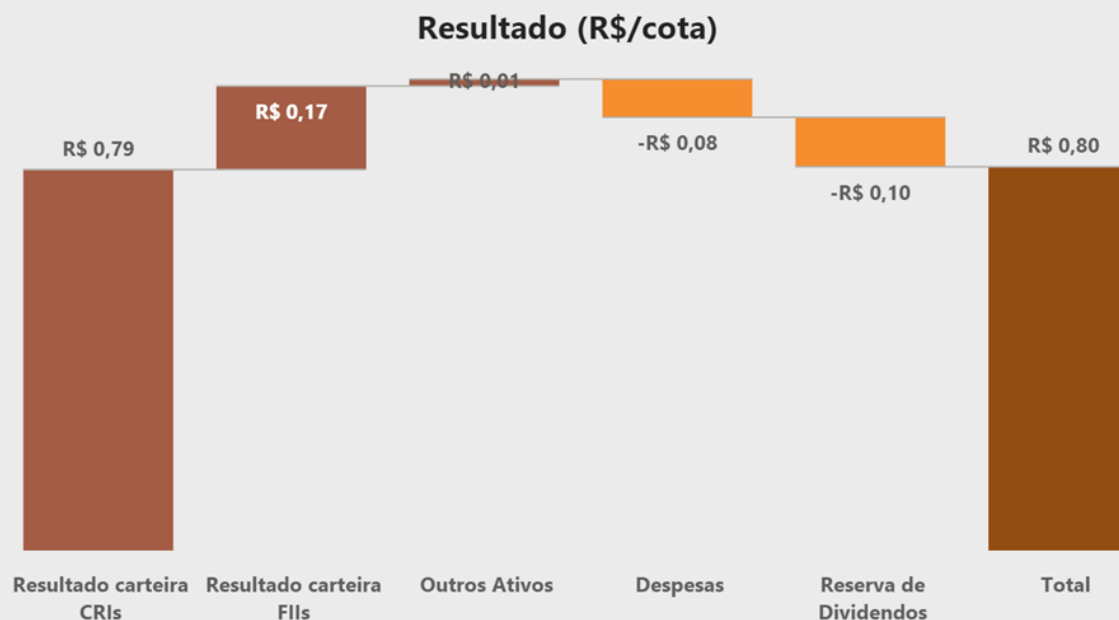


LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO



Histórico de Resultados

Resultado	fev /2021	mar /2021	abr /2021	mai /2021	jun /2021	jul /2021
Resultado carteira CRIs	986.788,62	591.060,71	524.170,09	824.318,68	822.994,17	1.129.547,35
Correção Monetária CRIs	308.936,46	176.939,84	261.505,16	372.116,64	234.559,35	343.461,15
Juros CRIs	255.363,35	267.325,89	260.369,77	416.261,70	510.853,56	514.024,82
Negociação CRIs	422.488,81	146.794,97	2.295,16	35.940,35	77.581,26	272.061,38
Resultado carteira FIs	98.015,06	36.150,37	203.817,15	60.910,99	194.424,73	247.508,94
Dividendos de FIs	43.063,73	24.281,32	28.963,84	60.910,99	196.172,99	235.875,11
Negociação FIs	54.951,33	11.869,05	174.853,31	0,00	-1.748,26	11.633,83
Outros Ativos	2.449,53	2.612,79	7.947,98	47.259,82	16.785,29	20.531,90
Receita Total	1.087.253,21	629.823,87	735.935,22	932.489,49	1.034.204,19	1.397.588,19
Despesas	-68.228,88	-68.519,91	-68.038,71	-110.940,71	-112.055,38	-112.911,35
Resultado	1.019.024,33	561.303,96	667.896,51	821.548,78	922.148,81	1.284.676,84
Reserva de Dividendos	-371.091,83	122.624,79	-19.964,01	174.065,41	200.090,01	-146.833,64
Distribuição Total	647.932,50	683.928,75	647.932,50	995.614,19	1.122.238,82	1.137.843,20
Distribuição/Cota	0,90	0,95	0,90	0,70	0,79	0,80

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 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, 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%.



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. 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 incorporadora.



CRI Via Varejo

Rating: AA (Interno*)
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.



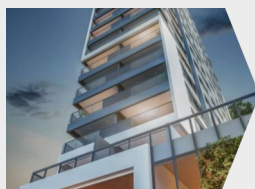
CRI Setin

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 incorporadora.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Gafisa

Rating: BB (Interno*)

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 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

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

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 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

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.



CRI OBA

Rating: AA (Interno*)

Cupom: IPCA + 6,40%

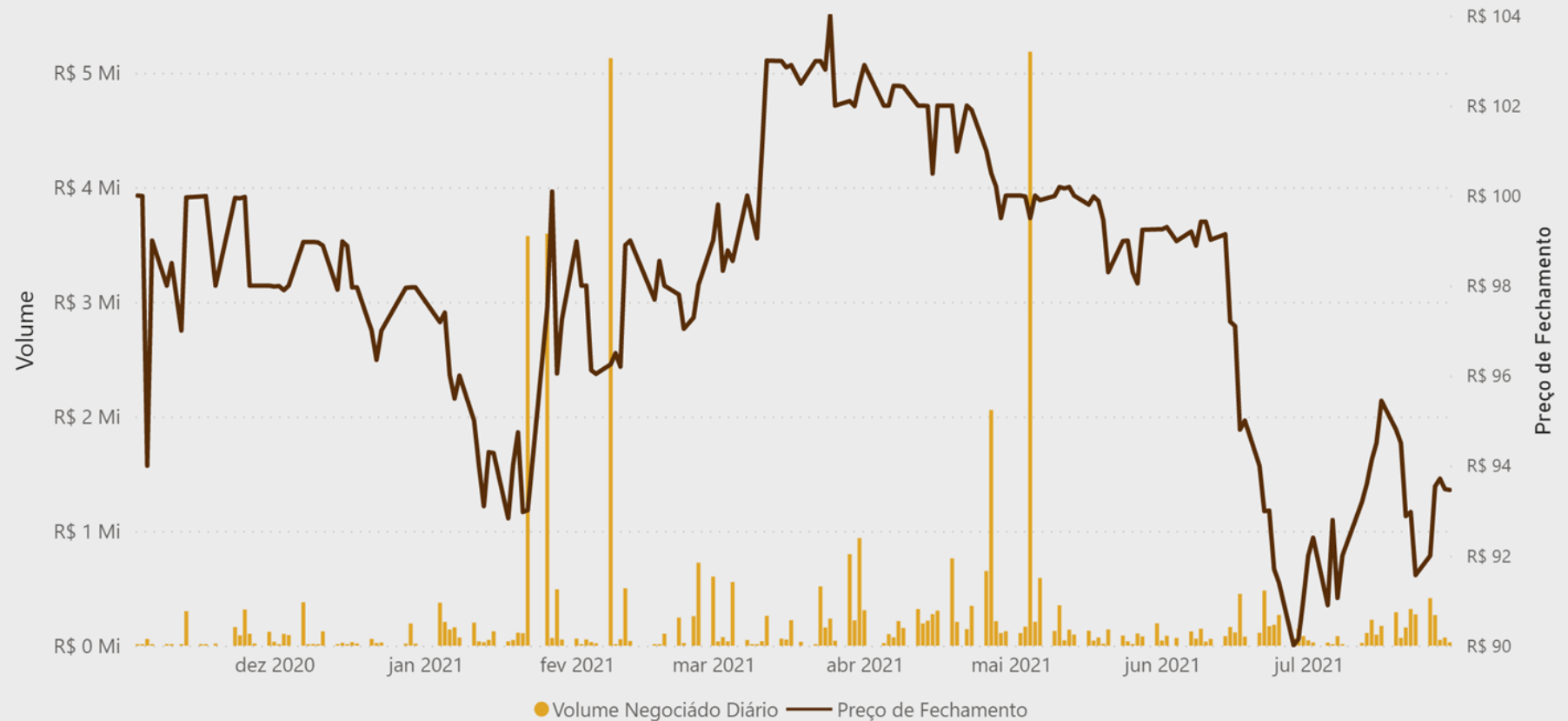
Vencimento: 27/06/2033

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.

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 julho de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 93,46.





CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

