MOGNO
CAPITAL

MGCR11
MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal

Agosto | 2021

MOGNO
CAPITAL

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

INFORMAÇÕES
DO FUNDO

• **Nome**
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade

• **Código de Negociação**
MGCR11

• **CNPJ**
36.652.204/0001-91

• **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$ 135.067.901,09

• **Valor da Cota Patrimonial**
R$ 94,96

• **Cotas Emitidas**
1.422.304

• **Número de Cotistas**
2.008

• **Dividendo no mês**
R$ 0,80

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R$ 0,80/cota no mês.
- 99,52% 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

Os mercados globais tiveram boa performance apesar do impacto do avanço da variante Delta na atividade econômica. Nos países desenvolvidos, a política monetária segue fortemente estimulativa, enquanto economias emergentes já iniciaram aperto monetário, com destaque para América Latina. Por aqui, a retomada econômica continua, assim como a pressão inflacionária, reforçada pela nova bandeira tarifária de escassez hídrica. A reação nos mercados locais, agravada pela maior incerteza política, foi de nova abertura das taxas de juros.

A elevação dos juros trouxe novo estresse para a classe de fundos imobiliários. Entendemos que a contínua pressão inflacionária e o aperto monetário no curto prazo pedem maior alocação em recebíveis, segmento que apresenta destrava de valor mais clara e rápida nesse cenário. Contudo, com o controle da inflação e o fim dos aumentos da Selic, os bons resultados gerados pelos fundos de tijolo devem ser reprecificados. Destacamos a importância da gestão ativa para capturar as oportunidades de curto prazo em CRIs e ao final ter exposição à recuperação do tijolo.

4 Performance e Alocação

No mês de agosto realizamos algumas aquisições de CRIs. Essas operações têm como objetivo aumentar o retorno médio da carteira. Apesar do fundo estar totalmente alocado, a gestão procura se manter ativa na renovação da carteira em busca de novas operações.

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

- Compra de 10 milhões do CRI de Athon Energia;
- Compra de 2 milhões do CRI de Selina;

NOTA DO GESTOR

A operação de Athon é uma operação de financiamento de projeto de geração distribuída de energia solar. O projeto já está em fase final de finalização. São duas usinas, uma com entrega final prevista para novembro e a outra já em operação. A operação conta com contratos atípicos de consumo das empresas Extrafarma e Águas do Brasil, além de alienação dos equipamentos. O papel foi adquirido pelo fundo com deságio, sendo sua taxa efetiva IPCA+ 7,20%.

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

- Aquisição de 2,8 milhões da oferta de IRDM11;
- Venda de 3,2 milhões da posição de KNCR11;

A liquidação da operação de KNCR11 foi realizada para abertura de caixa para aquisição da oferta de IRDM11 que tem caráter tático de alocação do portfólio. Com a expectativa de alta do CDI, acreditamos que uma exposição à fundos com uma grande parcela das carteiras expostas à esse indexador tem um potencial de retorno no curto e médio prazo.

As obras do CRI de Gafisa tem previsão para registro de incorporação em setembro, 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 37,12% de andamento para o empreendimento Chez e 18,42% para o Ueno, a inadimplência segue baixa e dentro da normalidade com menos de 3% da carteira de recebíveis. O restante das operações continua sem nenhum fato relevante.

Neste mês realizamos o giro da posição de GPA do fundo que, devido à carência de amortização, o papel acumula a correção monetária. Com essa operação o fundo destrava em torno de R$ 0,08 (oito centavos) de dividendos por cota.

5 Comentário do Gestor

A carteira de CRIs fecha o mês de agosto com um total de 19 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 à expectativa de aumento do CDI, procuramos aumentar a exposição nesse indexador. Uma parte da exposição CDI+ é realizada via fundos imobiliários que, por serem mais líquidos, permitem uma flexibilidade na carteira.

Já a carteira de FIIs, encerra o mês com posicionamento em 13 fundos. Com a oferta de

NOTA DO **GESTOR**

IRDM11 aumentamos a exposição ao fundo que, devido ao preço de emissão, permite um ganho de capital tático. A carteira de FIIs é composta de operações táticas de ganho de capital e posições que objetivam carrego.

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. A carteira se favorece da alta do IPCA, que vem sendo puxado principalmente pelo preço dos combustíveis e de energia.

Em torno de 18% da carteira de recebíveis possui carência de amortização. Portanto, a inflação acumulada no fundo é liberada progressivamente à medida em que os períodos de carência são encerrados, ou à medida em que realizamos giro desses ativos.

Mogno Capital

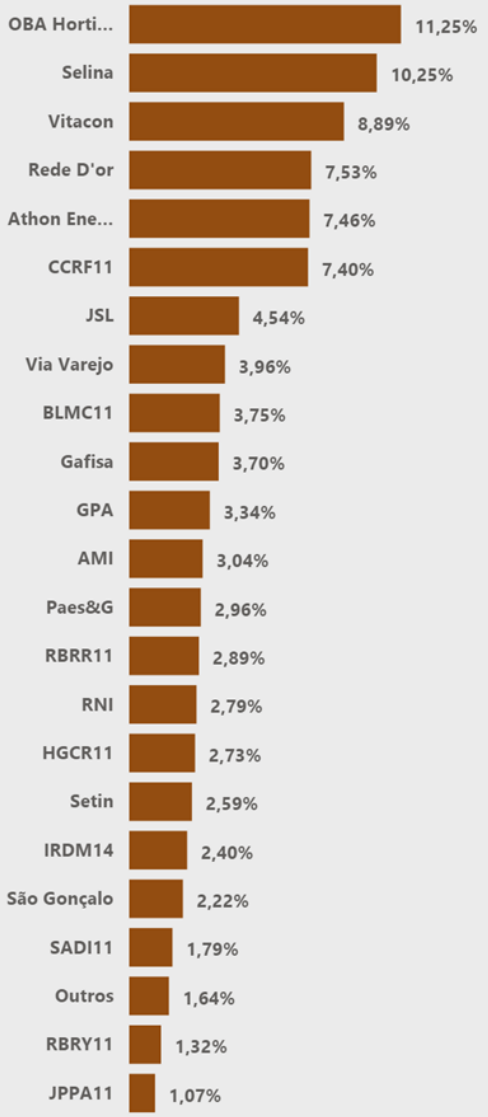
Site: mogno.capital
E-mail: ri@mogno.capital

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+	5,75	5,00	2,08	R$ 12.007.592	8,89%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,44	R$ 10.174.671	7,53%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,87	R$ 10.081.697	7,46%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,41	R$ 8.843.182	6,55%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,27	R$ 6.077.171	4,50%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,27	R$ 5.672.001	4,20%	mensal
20K0571487	Via Varejo	AA	Logística	IPCA+	5,34	5,34	5,07	R$ 5.353.527	3,96%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,72	R$ 4.997.821	3,70%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,39	R$ 4.508.505	3,34%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,57	R$ 4.105.553	3,04%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,99	R$ 4.003.251	2,96%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,70	R$ 3.762.454	2,79%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,17	R$ 3.503.873	2,59%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,27	R$ 3.443.725	2,55%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,54	R$ 3.067.889	2,27%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,54	R$ 3.067.889	2,27%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,59	R$ 3.000.643	2,22%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,53	R$ 2.501.632	1,85%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,53	R$ 2.500.919	1,85%	mensal
Resumo					**6,14**	**6,09**	**4,67**	**R$ 100.673.995**	**74,54%**	

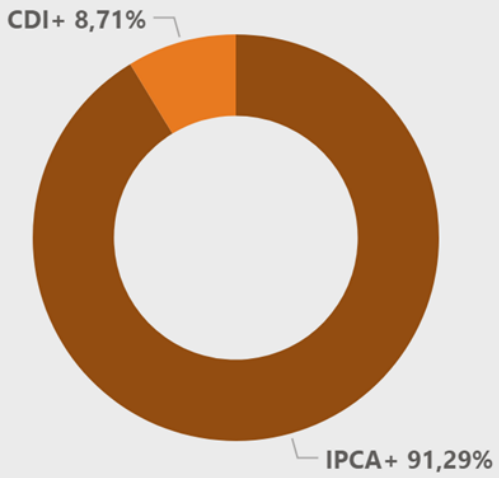
Composição da carteira (%PL)



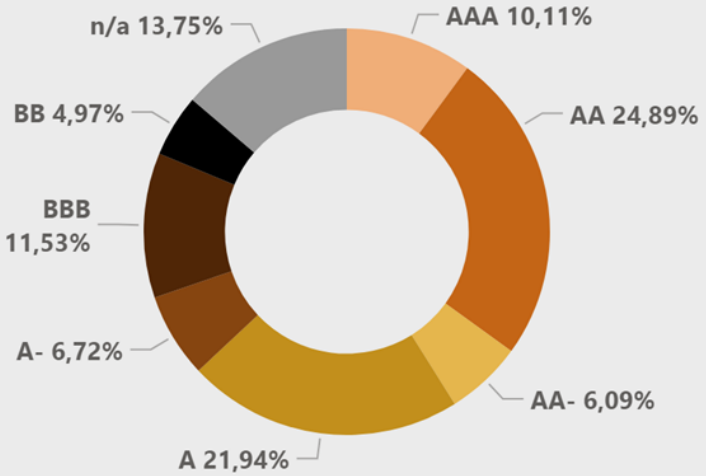
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

CARTEIRA DO FUNDO

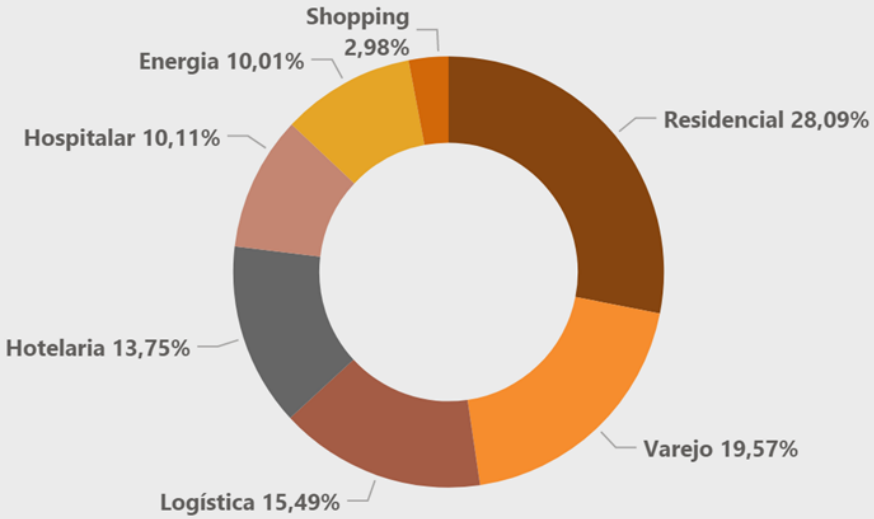
Alocação por indexador (% CRI)



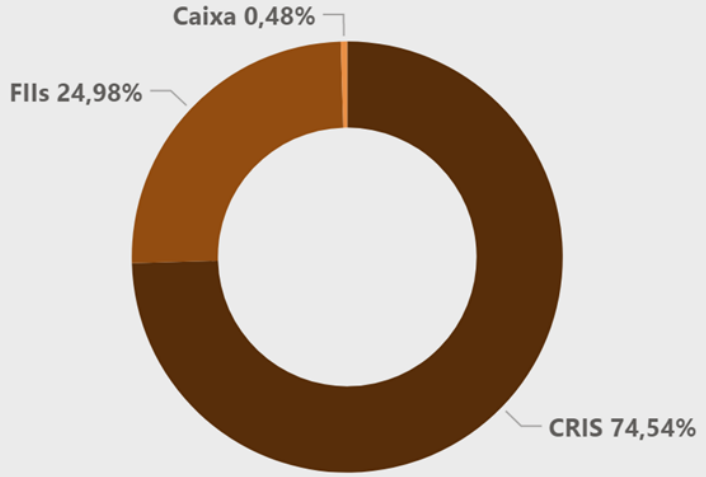
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



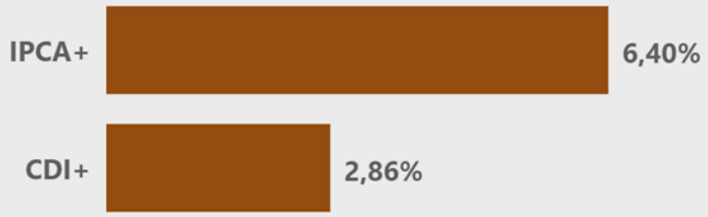
Alocação por estratégia (% PL)



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. * n/a (Operação sem rating na emissão) **Rating dado Internamente

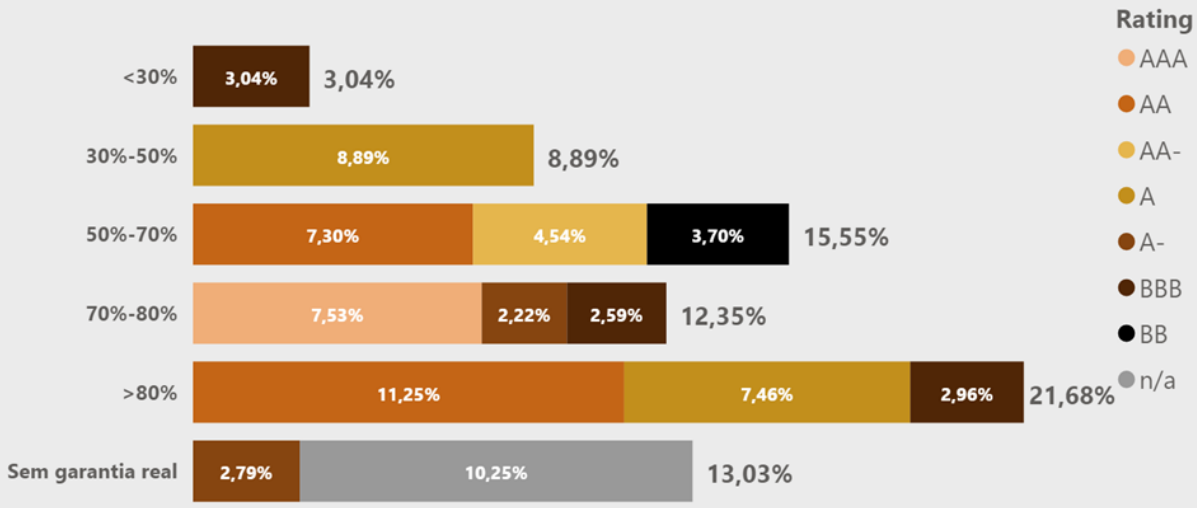
CARTEIRA DO FUNDO

Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)

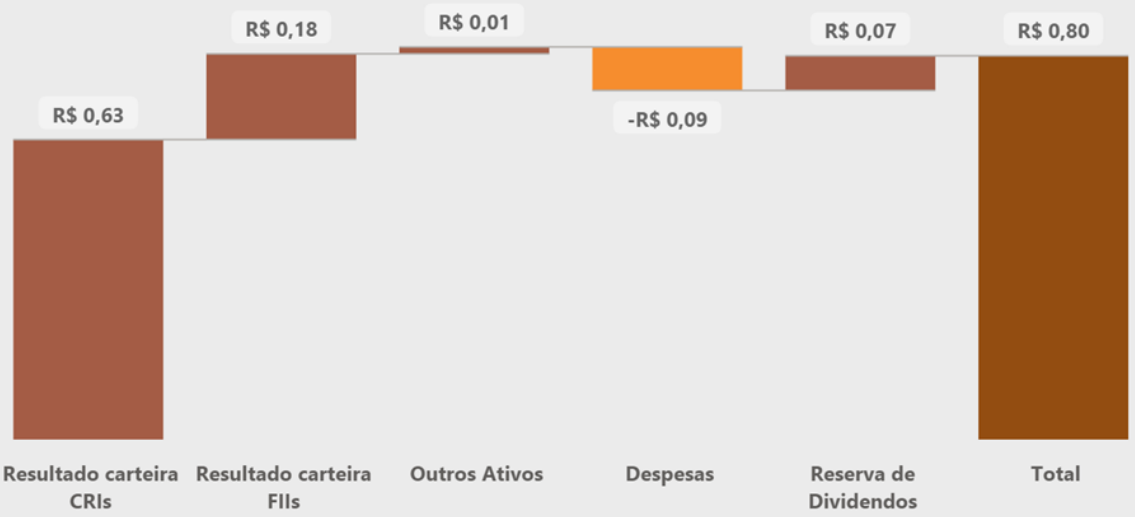
LTV por Faixas e Rating**



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. * n/a (Operação sem rating na emissão) **Rating dado Internamente

RESULTADOS
DO FUNDO

Resultado (R$/cota)



Histórico de Resultados

Resultado	mar /2021	abr /2021	mai /2021	jun /2021	jul /2021	ago /2021
Resultado carteira CRIs	**591.060,71**	**524.170,09**	**824.318,68**	**822.994,17**	**1.129.547,35**	**889.026,76**
Correção Monetária CRIs	176.939,84	261.505,16	372.116,64	234.559,35	343.461,15	276.540,10
Juros CRIs	267.325,89	260.369,77	416.261,70	510.853,56	514.024,82	497.500,28
Negociação CRIs	146.794,97	2.295,16	35.940,35	77.581,26	272.061,38	114.986,38
Resultado carteira FIIs	**36.150,37**	**203.817,15**	**60.910,99**	**194.424,73**	**247.508,94**	**254.259,63**
Dividendos de FIIs	24.281,32	28.963,84	60.910,99	196.172,99	235.875,11	209.953,64
Negociação FIIs	11.869,05	174.853,31	0,00	-1.748,26	11.633,83	44.305,99
Outros Ativos	**2.612,79**	**7.947,98**	**47.259,82**	**16.785,29**	**20.531,90**	**20.712,42**
Receita Total	**629.823,87**	**735.935,22**	**932.489,49**	**1.034.204,19**	**1.397.588,19**	**1.163.998,81**
Despesas	**-68.519,91**	**-68.038,71**	**-110.940,71**	**-112.055,38**	**-112.911,35**	**-128.896,25**
Resultado	**561.303,96**	**667.896,51**	**821.548,78**	**922.148,81**	**1.284.676,84**	**1.035.102,56**
Reserva de Dividendos	**122.624,79**	**-19.964,01**	**174.065,41**	**200.090,01**	**-146.833,64**	**102.740,64**
Distribuição Total	**683.928,75**	**647.932,50**	**995.614,19**	**1.122.238,82**	**1.137.843,20**	**1.137.843,20**
Distribuição/Cota	**0,95**	**0,90**	**0,70**	**0,79**	**0,80**	**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 (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 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 (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%.

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

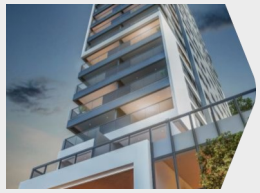
Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país (B3: VIIA3), além de um dos maiores marketplaces A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária do centro de distribuição de 145.577 m², localizado no estado do Rio de Janeiro. O imóvel fica próximo 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 (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

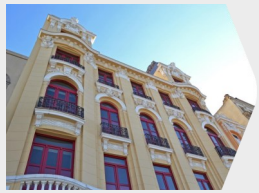
Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 5,75%
Vencimento: 28/05/2024

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.

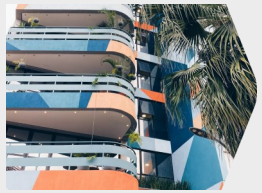


CRI Selina

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.

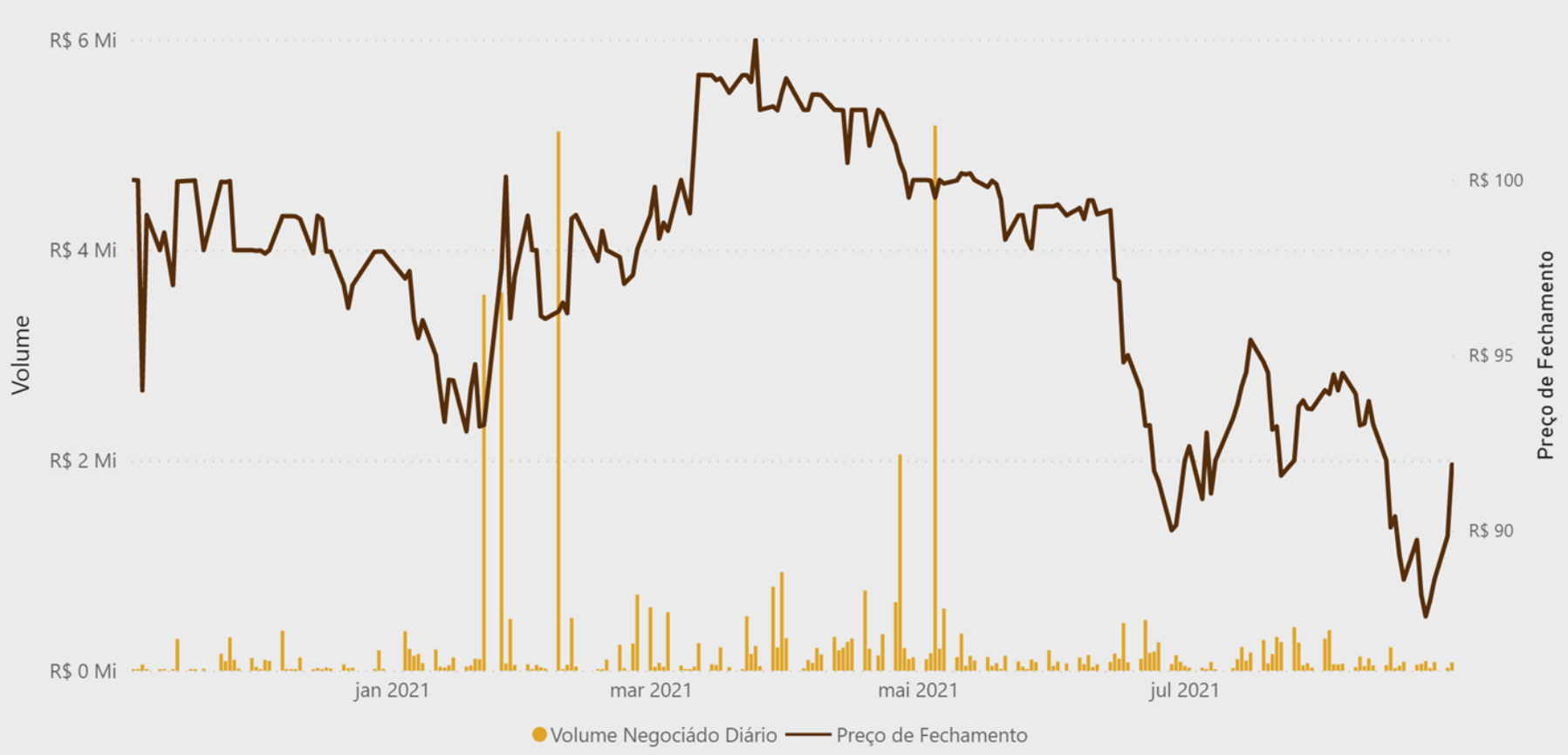
CRI Athon Energia

Rating: A (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,50%
Vencimento: 15/07/2033

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.

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$100,00. No dia 31 de agosto de 2021, o valor da cota fechou em R$ 91,88.



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

MOGNO
CAPITAL

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

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