



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Dezembro | 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

• 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\$ 137.327.919,11

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 96,55

• Cotas Emitidas

1.422.304

• Número de Cotistas

2.174

• Dividendo no mês

R\$ 1,00/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 1,00/cota no mês.
- 99,37% 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 encerraram dezembro em tom de respiro, após registrarem intensa volatilidade no início do mês diante do temor da disseminação da variante Ômicron. Nos países desenvolvidos, a alta da inflação levou à redução de estímulos monetários. Por aqui, os dados de emprego continuam fortes, mas a queda na indústria e varejo reflete a fraqueza da atividade. O IPCA de dezembro veio acima das expectativas e com difusão elevada, trazendo atenção para a reunião do Copom em fevereiro e a sinalização de aumento de 150 bps na Selic. Ainda, a promulgação do texto-base da PEC dos Precatórios abriu considerável espaço fiscal para 2022.

O IFIX teve alta de 8,78% em dezembro contra subida de 2,85% do Ibovespa, em relevante

recuperação do mercado imobiliário. Os ganhos foram disseminados por todos os segmentos, com fundos de tijolo apresentando contribuição e valorização mais relevantes. A geração de resultado dos FIIs apresentou leve alta, exceto pelos recebíveis com elevação importante puxada pelo CDI e inflação. Entendemos que os fundamentos imobiliários seguem sólidos, mas destacamos a queda no nível de venda dos shoppings. Fundos de CRI parecem próximos do preço justo, enquanto fundos de tijolo seguem atrativos. Seguimos cautelosos nos investimentos até o fim do ciclo de aperto monetário.

4 Performance e Alocação

Em dezembro tivemos uma valorização da cota patrimonial do fundo em R\$ 0,90. Grande parte dessa valorização de deve às cotas de FIIs. Os fundos de CRI tiveram uma valorização no final do ano. As posições de SADI11, RBRR11, CCRF11 e KNIP11 contribuíram positivamente

NOTA DO GESTOR

te para valorização da cota patrimonial do fundo.

Em dezembro realizamos movimentações tanto na carteira de CRIs quanto na carteira de FIIs.

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

- Compra de 4 milhões da posição do CRI de GPA;

Dentro da estratégia de FIIs as principais movimentações realizadas foram:

- Venda de 2 milhões da posição de KNIP11;

A compra do CRI de GPA é uma operação que já havia sido combinada no mercado, porém hoje o fundo não possui nenhuma nova obrigação de aquisição. Já a venda da posição de KNIP11 tem o intuito de capturar parte do ganho de capital da posição.

Em relação ao acompanhamento das operações da carteira, a operação de Vitacon mantém seu ritmo de pré-pagamento da carteira de recebíveis, destravando aos poucos a inflação acumulada do papel. O empreendimento Vitacon Ueno, localizado no bairro da Bela Vista/SP, continua adiantado, com aproximadamente 33,24% de avanço físico e cerca de 3,3% abaixo do custo previsto. Já o empreendimento Vitacon Chez, também localizado na Bela Vista/SP, está um pouco atrasado, com avanço físico cerca de 10% abaixo do previsto e com os custos em 15% acima do previsto. Em relação às vendas, os dois empreendimentos estão com cerca de 80% das unidades vendidas e a carteira de recebíveis encontra-se adimplente.

Em relação à operação de Gafisa, as obras ainda não foram iniciadas. No entanto, duas das seis unidades já estão vendidas. Essas unidades vendidas estão adimplentes e a estimativa é que as vendas das unidades em estoque ocorram em até 12 meses.

A operação de Shopping São Gonçalo descumpru *covenant* de cobertura de 120% da PMT novamente em dezembro. No entanto, vale lembrar que os investidores estão organizando um fundo de cobertura extraordinário onde a empresa irá depositar valores adicionais para cobrir o *covenant*, caso seja necessário. A operação vem sofrendo com a recente alta de inflação, que é repassada diretamente na PMT do papel, acreditamos que com um cenário de inflação um pouco mais baixo os pagamentos voltem a se enquadrar.

5 Comentário do Gestor

O IPCA de dezembro, veio levemente acima das expectativas de mercado, porém as expectativas para a inflação de janeiro já são mais baixas. Como o fundo possui muitos papéis com carência de amortização e parte dessa inflação não foi destravada em 2021, o fundo tem capacidade de manter um dividendo estável em um

NOTA DO GESTOR

cenário de inflação mais baixa. A expectativa é que com uma inflação mais baixa os fundos de CRI, mais atrelados a IPCA, reduzam o nível de dividendos. Neste cenário procuramos reduzir nossas posições em FIIs e alocar em uma maior quantidade de CRIs procurando um nível de taxas maiores. Acompanhando a atual escalada de juros, que vem puxando o nível de retorno de novas emissões de CRI.

Dentro das posições de FIIs, alguns fundos têm uma boa exposição da carteira a ativos atrelados aos CDI, acreditamos que estas posições têm um potencial defensivo. Uma vez que os fundos atrelados a IPCA reduzam seus dividendos com uma recuada da inflação, os fundos com maior exposição a CDI têm uma melhor capacidade de manter ou aumentar o nível de dividendos.

O atual objetivo é gerar liquidez no fundo, para aproveitar as oportunidades tanto de CRIs quanto de FIIs que podem surgir em um novo

cenário de volatilidade e alta de juros. Ao mesmo tempo a gestão está confortável em manter o atual nível de rentabilidade do fundo nos próximos meses.

Atenciosamente,

Mogno Capital

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

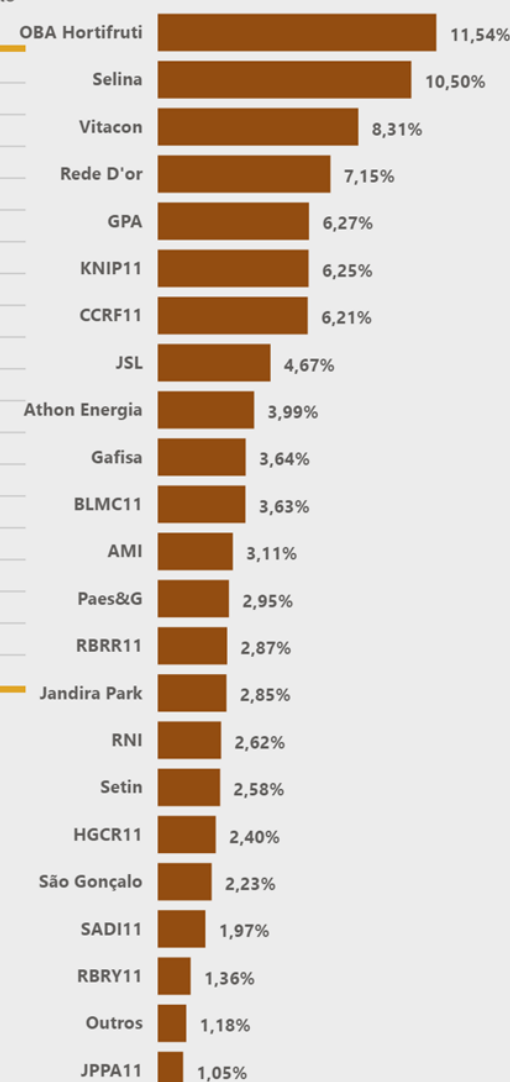
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

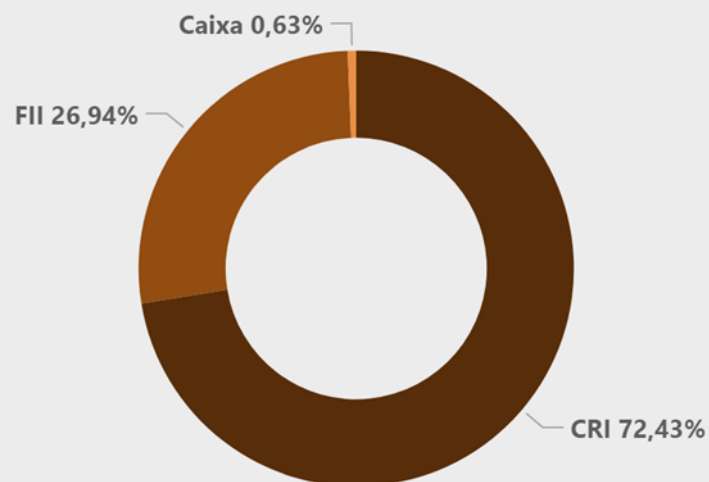
Código CETIP	Devedor	Rating**	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (Anos)	Volume	%PL	Pagamento
20J0837296	Vitacon	A	Residencial	IPCA+	5,75	5,00	1,81	R\$ 11.412.025	8,31%	mensal
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,32	R\$ 9.825.786	7,15%	mensal
19K1145398	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,68	8,68	6,35	R\$ 9.113.229	6,64%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	5,94	R\$ 6.333.390	4,61%	mensal
21F0950228	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,09	R\$ 6.310.314	4,60%	mensal
21F0950242	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,09	R\$ 5.889.601	4,29%	mensal
21G0864339	Athon Energia	A	Energia	IPCA+	6,50	7,20	4,73	R\$ 5.483.359	3,99%	mensal
20L0522095	Selina	n/a	Hotelaria	IPCA+	8,47	8,47	6,66	R\$ 5.312.745	3,87%	mensal
20J0668136	AMI	BBB	Logística	IPCA+	7,00	6,00	4,47	R\$ 4.271.380	3,11%	mensal
20I0696446	Paes&G	BBB	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	2,70	R\$ 4.051.331	2,95%	mensal
21F0001447	Jandira Park	BBB	Logística	IPCA+	6,00	6,13	6,17	R\$ 3.910.270	2,85%	mensal
21F0950009	OBA Hortifruti	AA	Varejo	IPCA+	6,40	6,40	5,09	R\$ 3.650.332	2,66%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	3,34	R\$ 3.602.090	2,62%	mensal
20J0763944	Setin	BBB	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	2,86	R\$ 3.548.132	2,58%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,45	R\$ 3.207.182	2,34%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	5,45	R\$ 3.207.182	2,34%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,80	5,80	5,18	R\$ 3.066.202	2,23%	mensal
20J0764341	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,22	R\$ 2.501.933	1,82%	mensal
20J0764140	Gafisa	BB	Residencial	CDI+	3,50	3,50	3,22	R\$ 2.501.282	1,82%	mensal
20K0010253	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,19	R\$ 2.270.430	1,65%	mensal
Resumo					6,15	6,08	4,60	R\$ 99.468.193	72,43%	

Composição da carteira (%PL)

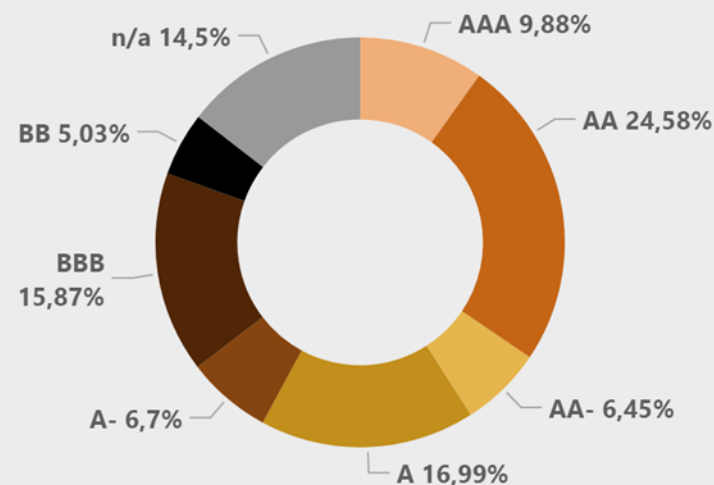


CARTEIRA DO FUNDO

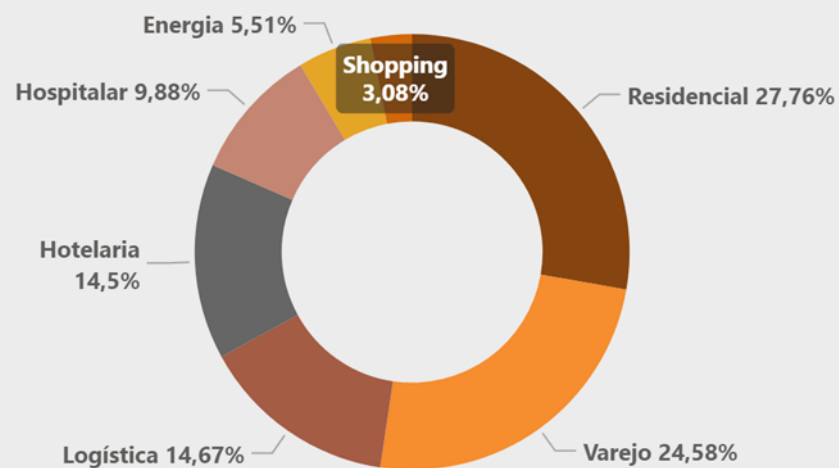
Alocação por estratégia (% PL)



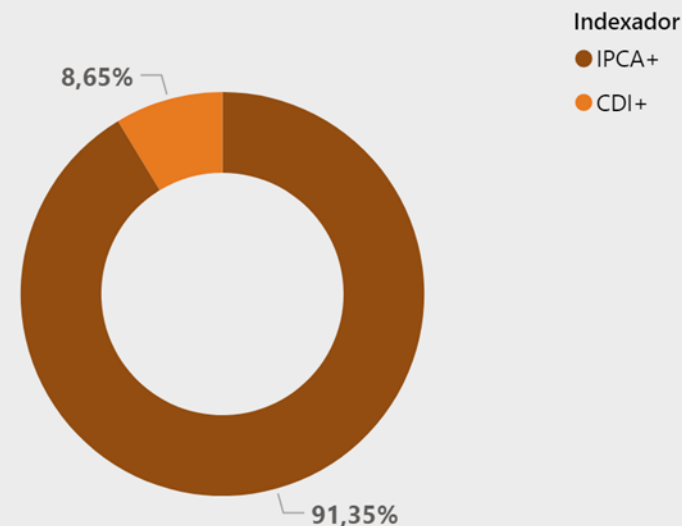
Alocação por Rating** (% CRI)



Alocação por segmento (% CRI)



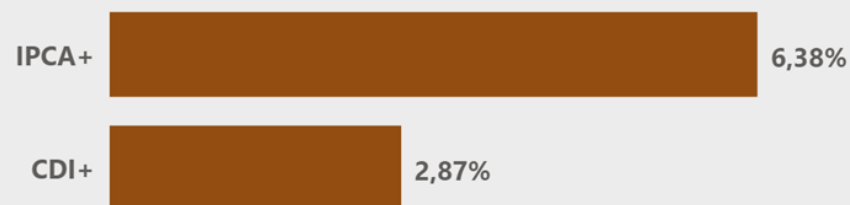
Alocação por indexador (% CRI)



CARTEIRA

DO FUNDO

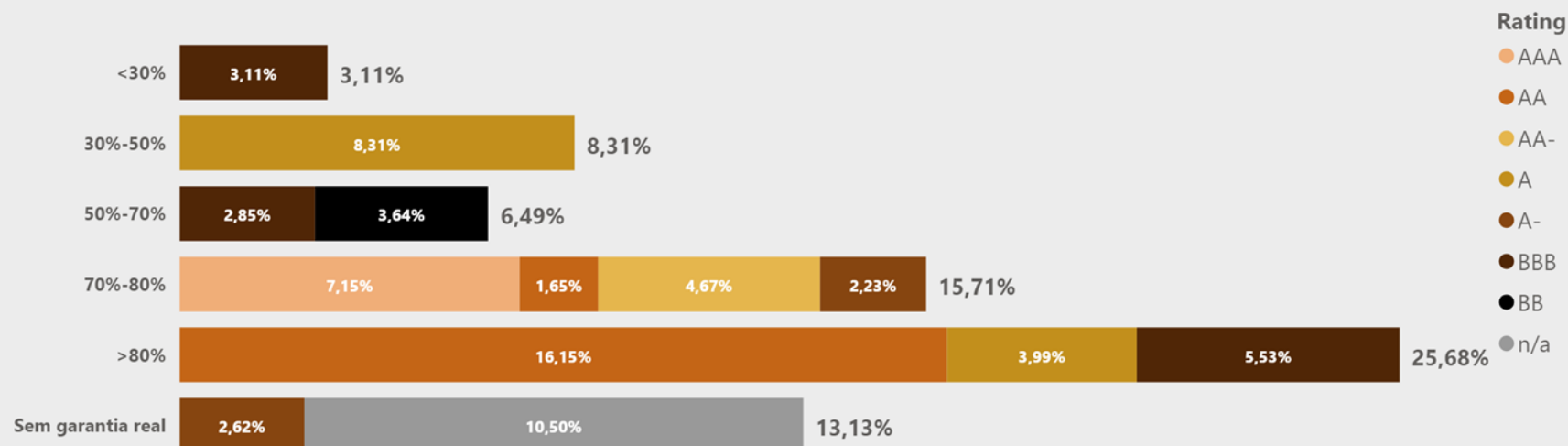
Taxa média por Indexador



Duration média por Indexador (anos)



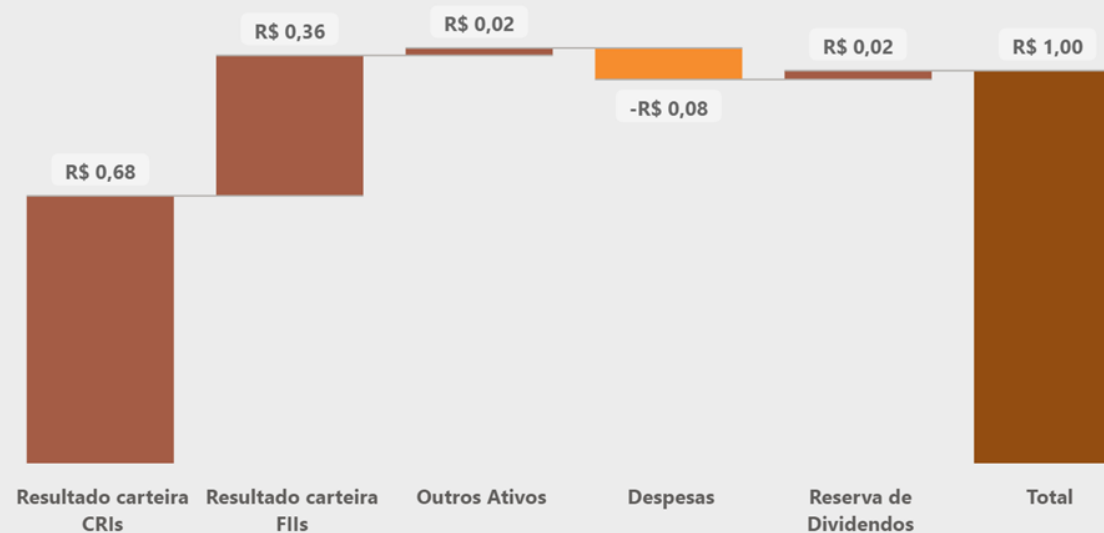
LTV por Faixas e Rating**



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do Mês (R\$/cota)

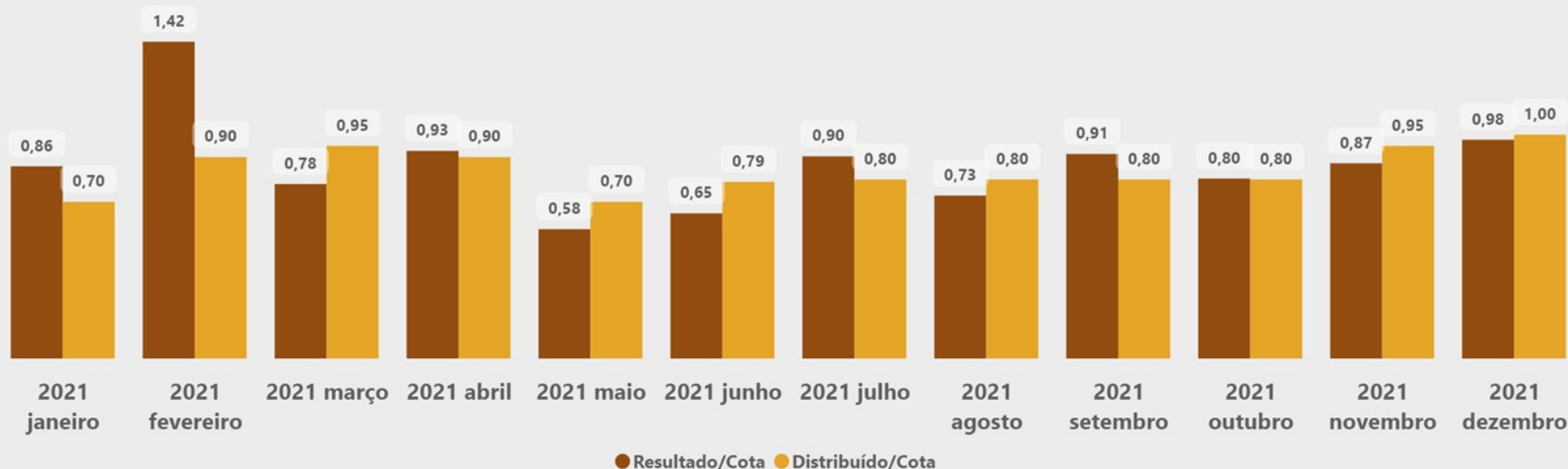


Histórico de Resultados

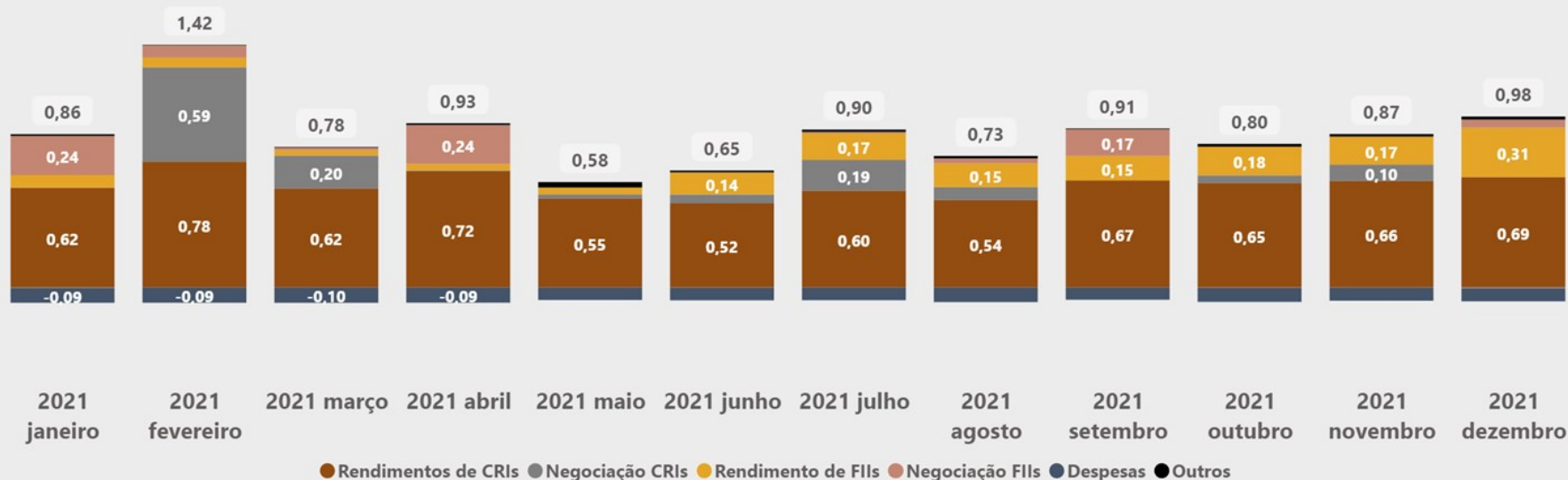
Resultado	jul /2021	ago /2021	set /2021	out /2021	nov /2021	dez /2021
Resultado carteira CRIs	1.129.547,35	889.026,76	947.254,60	992.846,17	1.088.156,73	968.797,92
Correção Monetária CRIs	343.461,15	276.540,10	405.834,51	400.539,71	493.024,78	470.505,52
Juros CRIs	514.024,82	497.500,28	541.420,09	525.187,45	449.463,05	506.815,86
Negociação CRIs	272.061,38	114.986,38	0,00	67.119,01	145.668,90	-8.523,46
Resultado carteira FIIs	247.508,94	254.259,63	453.903,20	250.773,77	246.532,04	509.175,45
Dividendos de FIIs	235.875,11	209.953,64	217.898,03	253.169,99	247.589,69	437.700,92
Negociação FIIs	11.633,83	44.305,99	236.005,17	-2.396,22	-1.057,65	71.474,53
Outros Ativos	20.531,90	20.712,42	6.920,43	24.759,24	22.306,16	26.442,82
Receita Total	1.397.588,19	1.163.998,81	1.408.078,23	1.268.379,18	1.356.994,93	1.504.416,19
Despesas	-112.911,35	-128.896,25	-108.564,32	-125.041,35	-116.134,74	-114.159,75
Resultado	1.284.676,84	1.035.102,56	1.299.513,91	1.143.337,83	1.240.860,19	1.390.256,44
Reserva de Dividendos	-146.833,64	102.740,64	-161.670,71	-5.494,63	110.328,61	32.047,56
Distribuição Total	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20	1.137.843,20	1.351.188,80	1.422.304,00
Distribuição/Cota	0,80	0,80	0,80	0,80	0,95	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

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

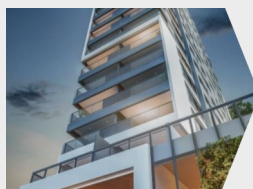
Operação com a Paes & Gregori incorporadora, empresa com 16 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto padrão na cidade de São Paulo. O objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Após a finalização do projeto, a operação 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

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.



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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Vitacon

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

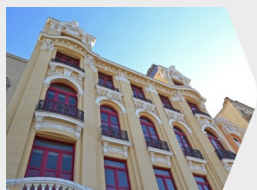
Operação com a Vitacon, empresa inovadora na incorporação residencial. Os projetos são focados em apartamentos funcionais e compactos, destinados a facilitar a mobilidade urbana. A operação tem como objetivo financiar dois projetos da empresa em São Paulo, no bairro Bela Vista, Chez Vitacon e Ueno Vitacon. 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 1

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,68%
Vencimento: 20/04/2040

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 Selina 2

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



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.



CRI Jandira Park

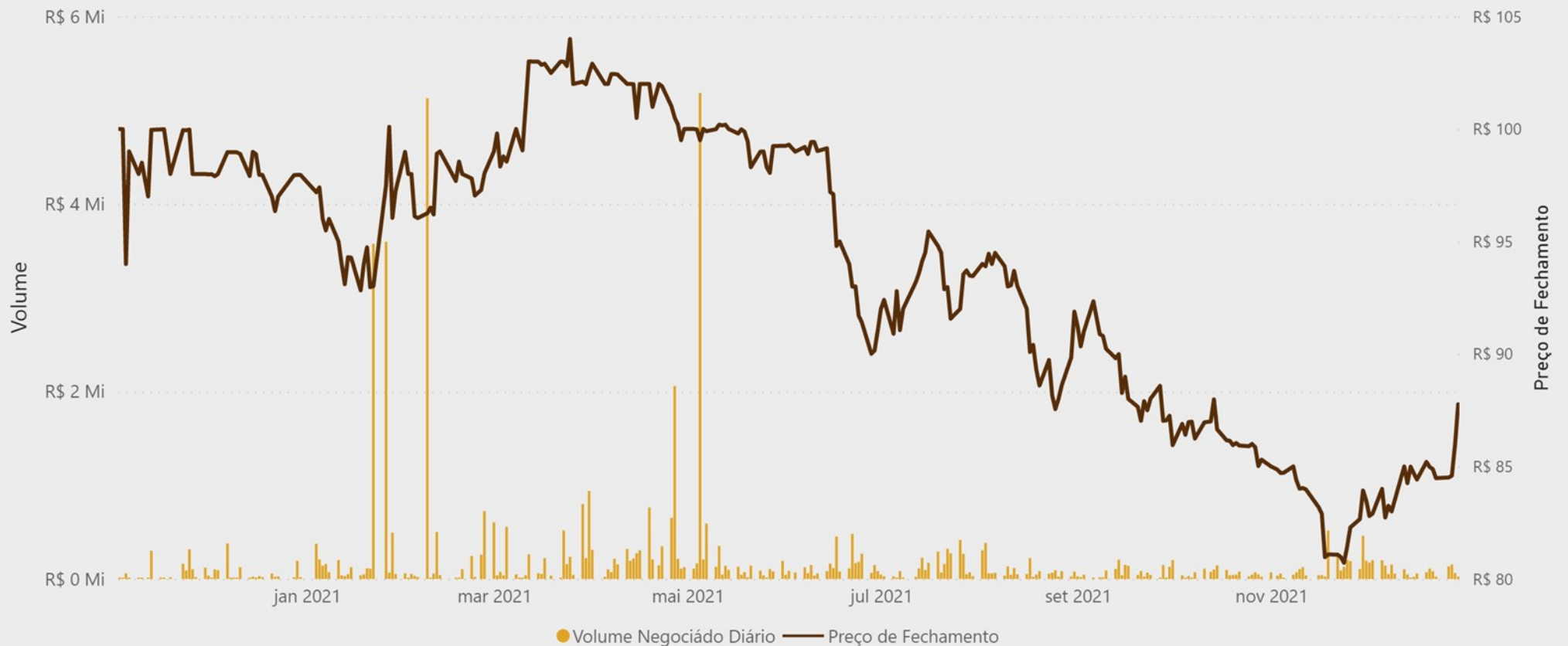
Rating: BBB (Interno*)
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 13/06/2032

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.

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 dezembro de 2021, o valor da cota fechou em R\$ 87,76.





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01452-000

