



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | SETEMBRO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Ago/20)
R\$ 715.820.656,14
R\$ 98,92 / cota

Quantidade de Cotas
7.236.625

Volume negociado
Ao longo do mês de agosto/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 38,0 milhões**, equivalente a **R\$ 1,8 milhões por dia**

Número de Cotistas
16.820

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Gestão
0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 100% do CDI.

Anúncio e Pagamento - Dividendos
8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente.

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
DTVM

Objetivo do Fundo
O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

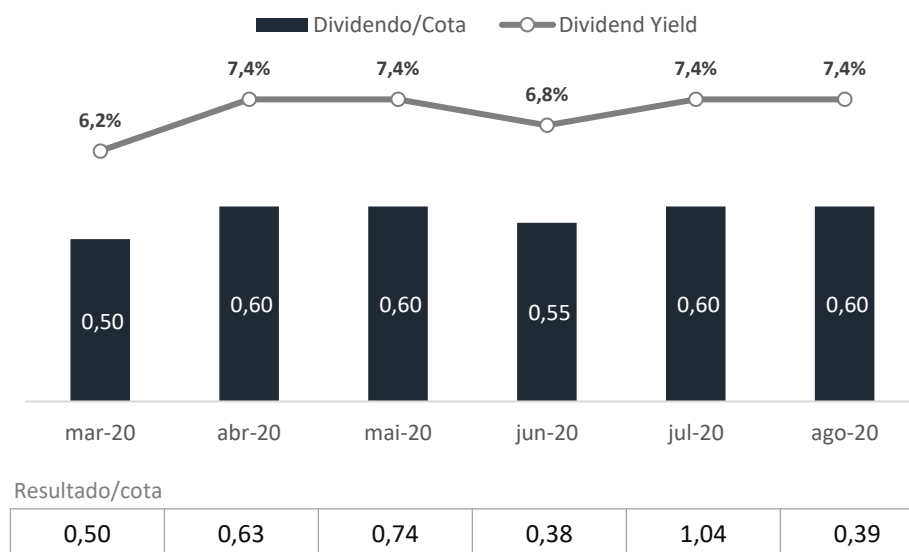
A distribuição de rendimentos para o mês de agosto/20 foi de **R\$ 0,60 por cota**, equivalente a 475% do CDI líquido do período. O Fundo encerrou o mês com **R\$ 0,23 por cota de lucro retido** que será distribuído ao longo do 2º semestre de 2020 para fins de estabilização de resultados frente a um cenário de inflação e CDI mais baixos.

No mês de agosto/20 o Gestor fez a unificação de 7 CRIs Pessoa Física em apenas 2 (Mix I e Mix II, no relatório atual), com o objetivo de aumentar a diversificação de lastro dentro de cada CRI e reduzir os custos dos ativos. O lastro, as garantias e a estrutura **não sofreram alterações**. As novas taxas foram calculadas a partir das taxas e duration dos ativos originais, sem mudanças para o Fundo em termos de rentabilidade, subordinação e risco. Adicionalmente, foi inserida uma proteção para os ativos em caso de deflação, antes inexistente. A reestruturação gerou uma economia no âmbito dos ativos de, aproximadamente, R\$ 240 mil por ano.

O Fundo encerrou o mês com **97% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em ativos alvo**, sendo 15 CRI e 4 Fundos de CRI. A parcela do patrimônio alocada em CRI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,8%** (85% do PL) e **CDI + 4,6%** (8% do PL).

No mês não houve aquisição de ativos. Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a setembro/20, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas. Até o momento não identificamos qualquer indício de inadimplemento ou de eventos que possam causar interrupção nas distribuições do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de agosto/20 foi de **R\$ 0,60 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 18/09/2020. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 7,4%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 101,00. O valor retido de **R\$ 0,23 por cota** será distribuído ao longo do 2º semestre de 2020 para fins de estabilização de resultados frente a um cenário de inflação e CDI mais baixos.

Ao longo do mês houve contribuição de aproximadamente **R\$ 0,02 por cota**, advindo das cotas dos FII's investidos, apenas com os rendimentos recebidos dado que não houve venda em agosto/20. No encerramento do mês os FII's que compõem a carteira do Fundo são: KNIP11, HGCR11, FLCR11 e VGIR11. Considerando os preços de aquisição, os pagamentos advindos dos FII's representam **dividend yield médio de 7,7%**, encerrando o mês com 3,1% do patrimônio líquido investidos em fundos de CRI.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar20	Abr20	Mai20	Jun20	Jul20	Ago20
RECEITAS						
CRI - Juros	R\$ 2.569.661	R\$ 3.130.407	R\$ 3.482.369	R\$ 3.259.786	R\$ 7.736.335	R\$ 2.607.871
CRI - Correção	R\$ 1.157.952	R\$ 1.548.671	R\$ 2.114.720	(R\$ 139.141)	R\$ 559.297	R\$ 987.021
Receita sobre Caixa	R\$ 291.897	R\$ 106.527	R\$ 84.738	R\$ 61.138	R\$ 25.678	R\$ 39.573
Ganho de Capital	R\$ 141.072	R\$ 115.636	R\$ 35.927	R\$ 69.927	-	-
Dividendos FII's	-	R\$ 268.494	R\$ 147.799	R\$ 131.713	R\$ 160.143	R\$ 144.969
TOTAL RECEITAS	R\$ 4.160.581	R\$ 5.196.465	R\$ 5.865.552	R\$ 3.383.352	R\$ 8.481.453	R\$ 3.779.434
Despesas	(R\$ 511.255)	(R\$ 612.492)	(R\$ 538.549)	(R\$ 597.720)	(R\$ 946.878)	(R\$ 941.607)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 3.649.326	R\$ 4.556.972	R\$ 5.326.703	R\$ 2.785.632	R\$ 7.534.575	R\$ 2.837.827
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 3.618.313	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975	R\$ 3.980.144	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,55	R\$ 0,60	R\$ 0,60
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	0,50%	0,60%	0,60%	0,55%	0,60%	0,60%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	6,17%	7,44%	7,44%	6,80%	7,44%	7,44%
% DO CDI BRUTO	148%	214%	245%	275%	330%	404%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	174%	245%	288%	324%	389%	475%

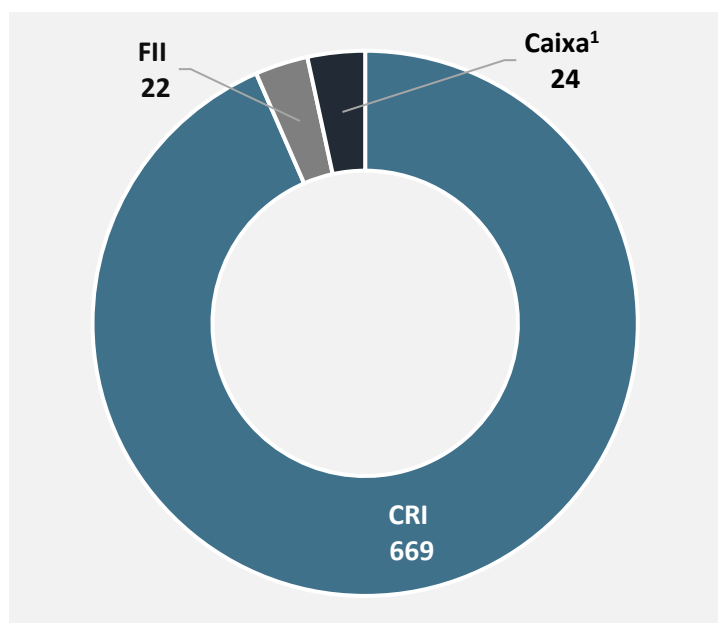
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

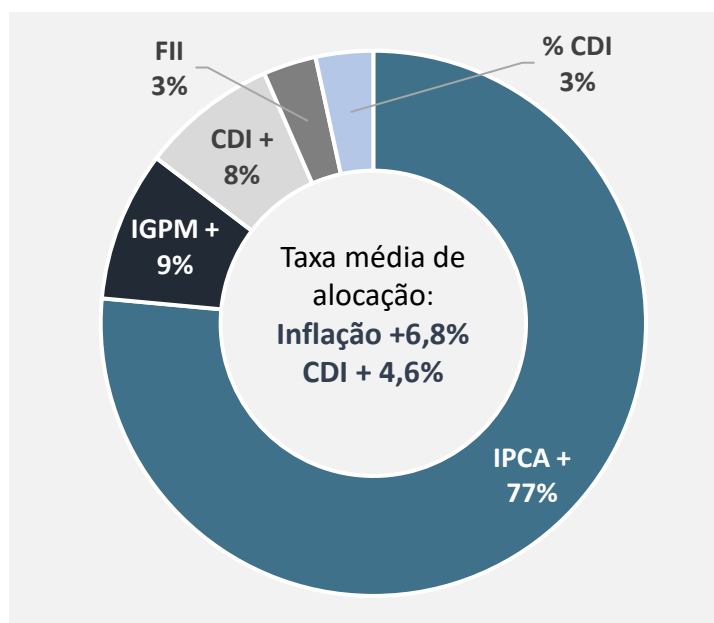
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de agosto/2020. Entendemos que é extremamente saudável para o portfólio uma participação em diversos segmentos de *Real Estate* e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira do Fundo.

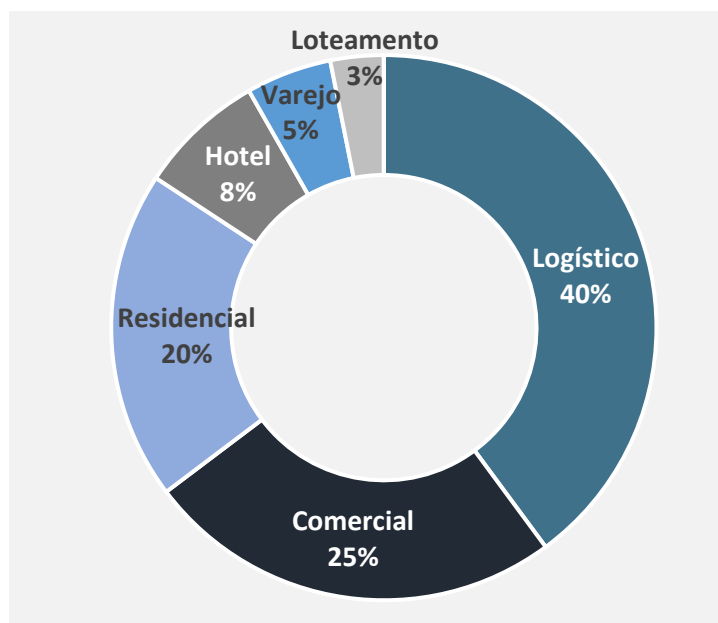
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



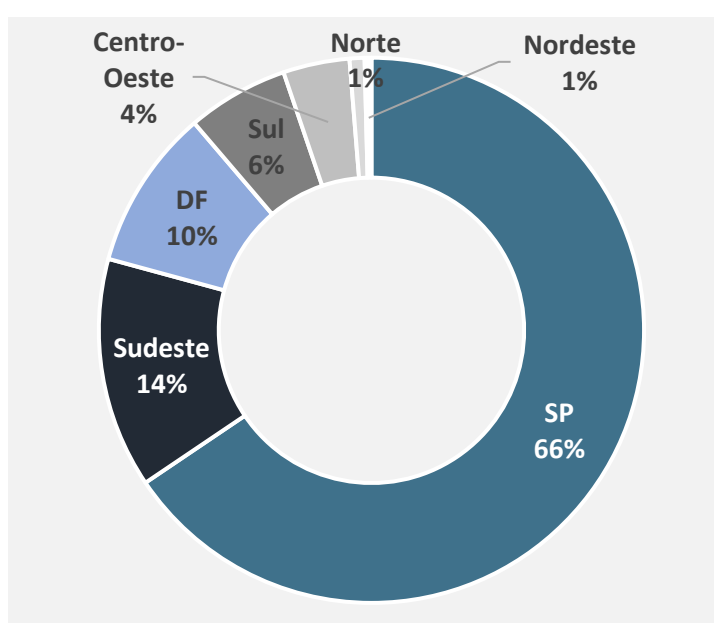
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



(1) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

ATIVOS ATUAIS

ORDENADOS POR VOLUME ALOCADO NO FUNDO

Ativo	Tipo	Segmento	% PL	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação /Estruturação	Código Cetip	Emissor
CB III	Corporativo	Logístico	12,7%	90,6	Sênior	49%	30,0%	6,2	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC
CB II	Corporativo	Logístico	12,2%	87,5	Sênior	49%	30,0%	5,6	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	10,5%	75,2	Sênior	62%	14,8%	4,5	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True
CB I	Corporativo	Logístico	6,9%	49,2	Sênior	49%	30,0%	3,7	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	6,7%	48,2	Sênior	47%	21,1%	3,2	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	6,0%	42,7	Sênior	39%	21,5%	4,5	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	5,5%	39,7	Única	40%	-	6,2	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	5,5%	39,3	Única	62%	-	5,8	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	5,1%	36,7	Única	69%	-	6,4	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	5,0%	36,1	Sênior	53%	18,5%	5,0	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	4,7%	34,0	Única	53%	-	5,9	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	3,8%	27,0	Única	28%	-	5,0	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital
Vogue Square	Corporativo	Hotel	3,7%	26,4	Única	23%	-	3,4	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec
Tarjab	Corporativo	Hotel	3,3%	23,9	Única	58%	-	4,1	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital
Localfrio	Corporativo	Logístico	1,7%	12,5	Sênior	72%	20,0%	5,1	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC
Fils de CRI	FII	-	3,1%	22,5	-	-	-	-	-	-	-	Fils de CRI	-
Caixa Líquido³	-	-	3,4%	24,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	100%	715,8	-	50,4%	-	5,1	-	-	-	-	-

- (1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
- (2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência. Quanto maior esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
- (3) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	12,7%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

Operação com o Grupo CB que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia, Taguatinga, e Cajamar), cessão fiduciária dos contratos de locação, alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento, e fundos. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é nula e o LTV corrente da operação é de 15,6%.

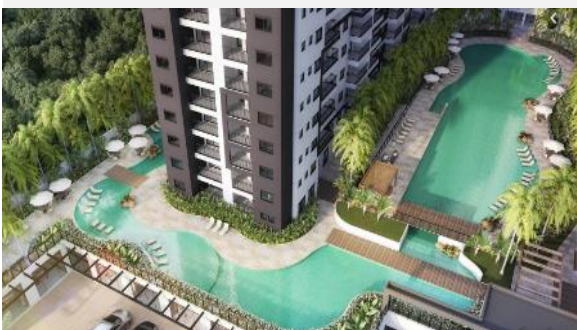
CRI Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,2%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

Operação com o Grupo CB que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia, Taguatinga, e Cajamar), cessão fiduciária dos contratos de locação, alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento, e fundos. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é nula e o LTV corrente da operação é de 15,6%.

CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,07%
% PL	10,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 13,3% e atualmente possui 14,8%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	6,9%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

Operação com o Grupo CB que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia, Taguatinga, e Cajamar), cessão fiduciária dos contratos de locação, alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento, e fundos. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é nula e o LTV corrente da operação é de 15,6%.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,23%
% PL	6,7%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip	20H0747626

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19,4% e atualmente possui 21,1%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	6,0%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais para locação em São Paulo e cessão fiduciária dos futuros contratos de locação para esses ativos. Além disso, ainda conta com alienação fiduciária das ações da companhia proprietária das unidades citadas acima e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação. A subordinação do ativo é de 21,5%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,5%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária da fração correspondente a 28,7% do edifício triple A *Evolution*, localizado em Alphaville, Barueri – SP e cessão fiduciária do contrato de locação (Elopar). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.

CRI Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	5,5%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários), alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 62%.

CRI Green Towers



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	5,1%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária das cotas do FII proprietário da fração ideal correspondente a 15% da laje corporativa no edifício *Green Towers*, localizado em Brasília-DF e cessão fiduciária do contrato de locação (Banco do Brasil).

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Mix III



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,0%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 18,5%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	4,7%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

CRI que possui como garantia alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo. As garantias em conjunto são avaliadas em R\$ 64 milhões e o LTV atual da operação é de 53%. Além disso, a operação conta com cessão fiduciária dos contratos de locação (Sam's Club e e Natural da Terra), além de fundo de reserva, despesa e fiança dos sócios da devedora.

CRI Business Park



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	3,8%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19L0938593

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 3 módulos do galpão logístico DF Business Park classe A+ localizado no Distrito Federal e cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva no valor de R\$ 1,5 milhão e fiança dos sócios proprietários

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,0%
% PL	3,7%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária da fração correspondente a 82% do hotel 5 estrelas Vogue Square localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis emergentes do contrato de locação e administração do hotel. Além disso, a operação tem um fundo de reserva equivalente a 6 meses de juros e aval do sócio majoritário do devedor.

CRI Tarjab



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,00%
% PL	3,3%
Vencimento	24/02/2025
Código Cetip	20C0128177

CRI que possui como garantia a alienação fiduciária das unidades autônomas disponíveis em estoque do Hotel B&B localizado em São Paulo – SP e AF de 100% das cotas da SPE proprietária do empreendimento. Possui cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros de cada uma das unidades, fundo de reserva equivalente a 15 meses de juros do CRI e aval dos sócios da devedora. A operação será amortizada com a venda das unidades autônomas.

CRI Localfrio

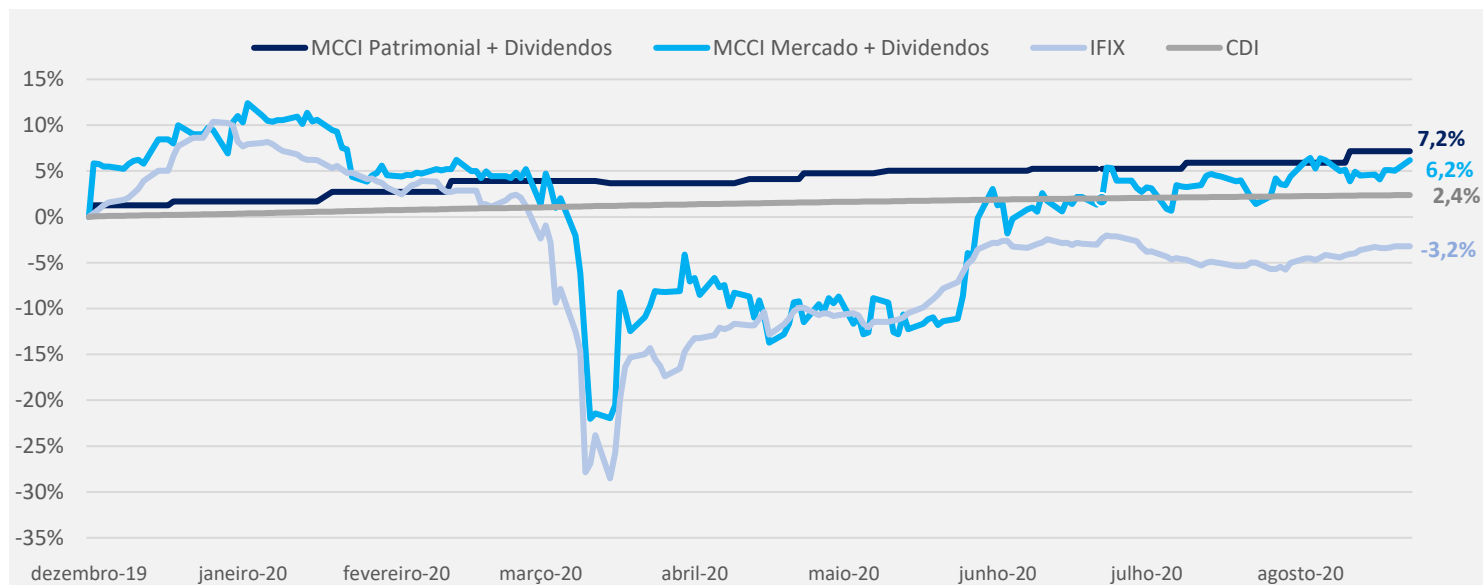


Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,7%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

CRI de série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC. Além disso, a operação conta com a cessão fiduciária dos contratos de locação com a Localfrio S.A., fundo de reserva equivalente a 5 meses de parcelas mensais do CRI e aval dos sócios do devedor da operação. Atualmente a subordinação do ativo é de 20,0%.

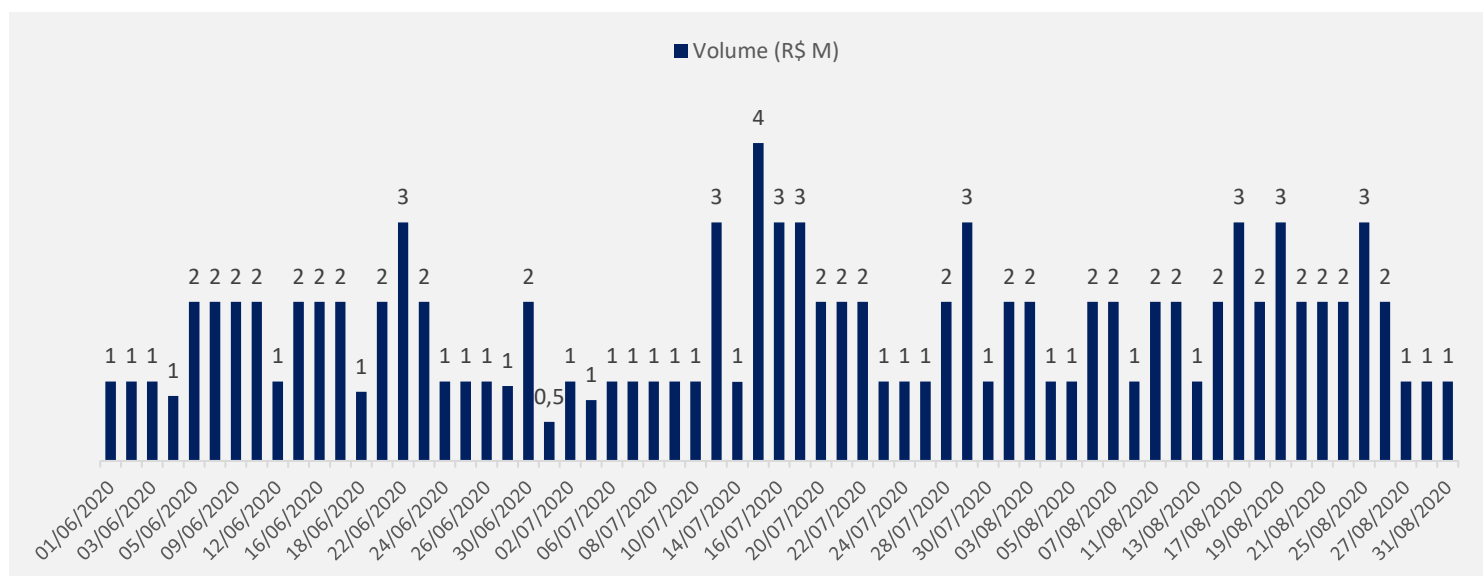
PERFORMANCE DO FUNDO

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas no dia 10/12. Para cálculo da performance é considerada a distribuição de rendimentos mais a variação das cotas no mercado secundário.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de agosto/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 38,0 milhões**, equivalente a **R\$ 1,8 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de agosto/2020 no valor de R\$ 101,00. Houve negociação do ativo em todos os pregões ao longo do mês, e além disso, vale destacar que o MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de **0,95%** de sua composição.





Mauá Capital

Rua Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - 55 11 2102 0740