



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | DEZEMBRO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Nov/20)
R\$ 882.060.548,73
R\$ 98,80 / cota

Quantidade de Cotas
8.927.401

Volume negociado
Ao longo do mês de novembro/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 42,0 milhões**, equivalente a **R\$ 2,1 milhões por dia**

Número de Cotistas
24.400

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

Conforme Anúncio de Encerramento ([link](#)) do dia 01/12/2020 foi finalizada a 4ª Emissão de cotas do Fundo e o montante captado foi de **R\$ 163,2 milhões**. Desde o início da Oferta o time de gestão tem trabalhado para promover uma alocação eficiente dos recursos. De acordo com o andamento das operações em fase de estruturação, já no mês de dezembro/20 deverão ser alocados, aproximadamente, **R\$ 50 milhões** com os recursos captados na oferta.

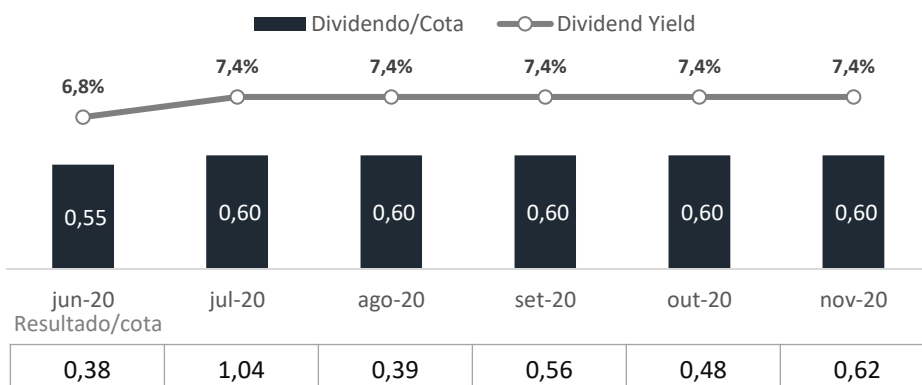
A distribuição de rendimentos para os antigos cotistas do Fundo foi de **R\$ 0,60 por cota**, equivalente a 484% do CDI líquido do período. O Fundo encerrou o mês com, aproximadamente, **R\$ 1,50 por cota** de resultado ainda não distribuído, sendo R\$ 1,41 referente a correção monetária e juros acruados que ainda não foram passíveis de distribuição (se transformará em distribuição nos próximos meses, em sua grande maioria em 2021) e R\$ 0,09 de lucro retido de períodos anteriores.

Adicionalmente, para o mês de novembro/20 houve um anúncio de distribuição para cada recibo de subscrição (**MCCI13 e MCCI14**), correspondente ao resultado da aplicação financeira desses recursos para o período após a liquidação. Os valores por cota foram de R\$ 0,06 e R\$ 0,005, respectivamente. Os recibos de subscrição foram **convertidos em MCCI11 no dia 15/12/2020**, conforme comunicado divulgado ao mercado ([link](#)).

Já considerando os recursos captados na 4ª emissão de cotas, o Fundo encerrou o mês com **77% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em ativos alvo**, sendo 16 CRIs e 4 Fundos de CRI. A parcela do patrimônio alocada em CRI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,8%** (67% do Fundo) e **CDI + 4,6%** (7% do Fundo).

Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a dezembro/20, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas. Nos últimos meses, a despeito de variações nas condições de mercado, o Fundo tem mantido a estabilidade e previsibilidade nos dividendos distribuídos.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de novembro/20 foi de **R\$ 0,60 por cota** e o pagamento ocorrerá no dia 17/12/2020. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 7,0%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de novembro de R\$ 102,72.

Ao longo do mês houve contribuição de aproximadamente **R\$ 0,02 por cota** advindo das cotas dos FIs investidos, apenas com os rendimentos recebidos dado que não houve venda em novembro/20. No encerramento do mês os FIs que compõem a carteira do Fundo são: KNIP11, HGCR11, FLCR11 e VGIR11. Considerando os preços de aquisição, os pagamentos advindos dos FIs representam **dividend yield médio de 7,9%**, encerrando o mês com 2,5% do patrimônio líquido investidos em fundos de CRI.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jun20	Jul20	Ago20	Set20	Out20	Nov20*
RECEITAS						
CRI - Juros	R\$ 3.259.786	R\$ 7.736.335	R\$ 2.607.871	R\$ 3.374.388	R\$ 3.099.429	R\$ 3.174.687
CRI - Correção	(R\$ 139.141)	R\$ 559.297	R\$ 987.021	R\$ 1.563.013	R\$ 1.256.135	R\$ 2.055.977
Receita sobre Caixa	R\$ 61.138	R\$ 25.678	R\$ 39.573	(R\$ 100.735)	(R\$ 30.673)	R\$ 64.171
Ganho de Capital FIs	R\$ 69.927	-	-	-	-	-
Dividendos FIs	R\$ 131.713	R\$ 160.143	R\$ 144.969	R\$ 145.611	R\$ 145.929	R\$ 147.020
TOTAL RECEITAS	R\$ 3.383.352	R\$ 8.481.453	R\$ 3.779.434	R\$ 4.982.277	R\$ 4.470.819	R\$ 5.441.854
Despesas	(R\$ 597.720)	(R\$ 946.878)	(R\$ 941.607)	(R\$ 916.730)	(R\$ 976.471)	(R\$ 985.397)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 2.785.632	R\$ 7.534.575	R\$ 2.837.827	R\$ 4.065.547	R\$ 3.494.348	R\$ 4.456.457
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 3.980.144	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,55	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	0,55%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	6,80%	7,44%	7,44%	7,44%	7,44%	7,44%
% DO CDI BRUTO	275%	330%	404%	411%	391%	412%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	324%	389%	475%	484%	461%	484%

* Adicionalmente, para o mês de novembro/20 houve um anúncio de distribuição para cada recibo de subscrição (MCCI13 e MCCI14). Os valores por cota foram de R\$ 0,06 e R\$ 0,005, respectivamente.

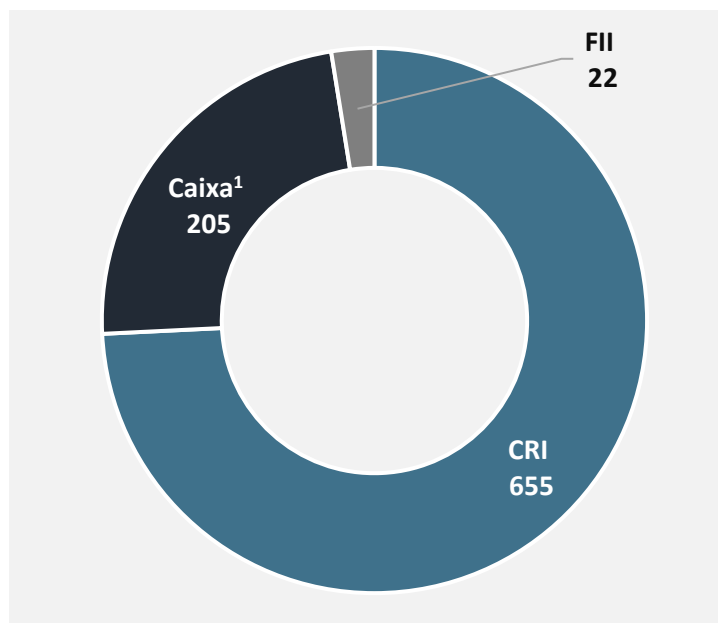
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

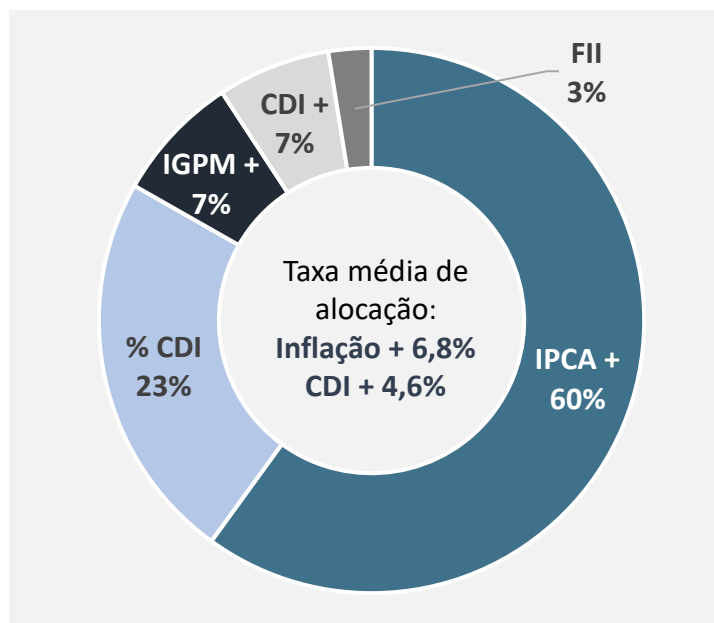
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de novembro/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.

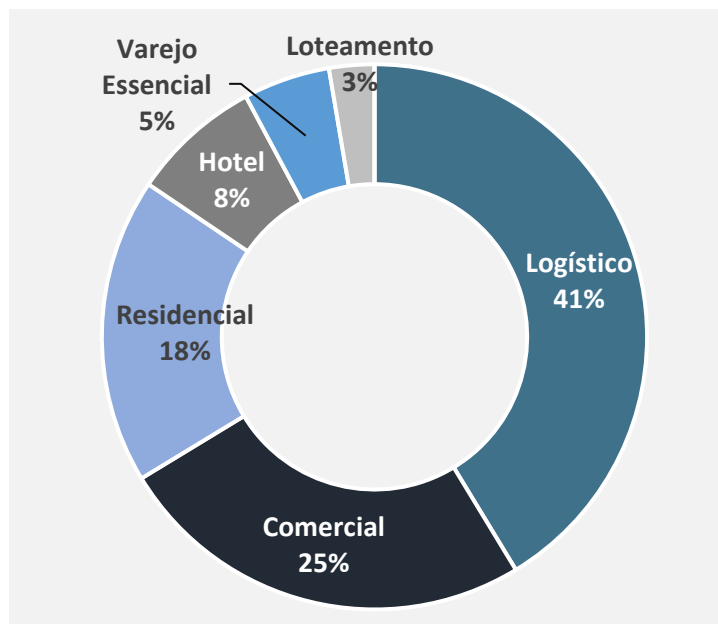
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



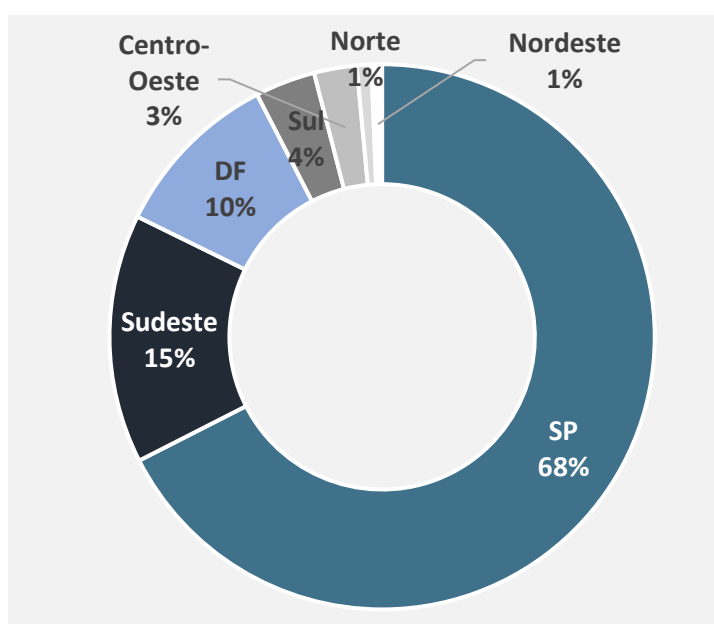
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



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	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
CB III*	Corporativo	Logístico	93,1	Sênior	50%	30,0%	6,0	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC	jul-33
CB II*	Corporativo	Logístico	87,9	Sênior	50%	30,0%	5,5	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC	dez-32
Mix II*	Pessoa Física	Res / Com / Lote	66,9	Sênior	57%	16,0%	4,5	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
CB I*	Corporativo	Logístico	49,7	Sênior	50%	30,0%	3,5	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC	dez-32
Renda Residencial*	Ativos de Renda	Residencial	43,2	Sênior	40%	22,1%	4,3	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution*	Ativos de Renda	Comercial	39,9	Única	40%	-	6,1	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	39,9	Única	75%	-	6,3	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital	dez-34
Mix I*	Pessoa Física	Res / Com / Lote	39,8	Sênior	45%	24,4%	3,8	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	39,6	Única	63%	-	5,7	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC	jul-33
Sam's Club*	Ativos de Renda	Varejo Essencial	33,7	Única	53%	-	5,8	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital	mai-33
Mix III*	Pessoa Física	Res / Com / Lote	29,8	Sênior	52%	20,7%	4,9	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Business Park*	Ativos de Renda	Logístico	26,6	Única	29%	-	4,9	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital	nov-31
Vogue Square*	Corporativo	Hotel	26,7	Única	23%	-	3,3	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
Tarjab*	Corporativo	Hotel	23,9	Única	58%	-	3,9	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital	fev-25
Localfrio	Corporativo	Logístico	12,7	Sênior	72%	20,0%	5,0	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC	mai-33
Laje Vila Olímpia*	Ativos de Renda	Comercial	1,5	Única	52%	-	6,3	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitasec	ago-30
Fils de CRI	FII	-	22,4	-	-	-	-	-	-	-	Fils de CRI	-	-
Caixa Líquido	-	-	205,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	882,1	-	50%	-	5,0	-	-	-	-	-	-

(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.

* Ativos que possuímos mais que 51% do papel e, consequentemente, maioria absoluta para deliberações em assembleia.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

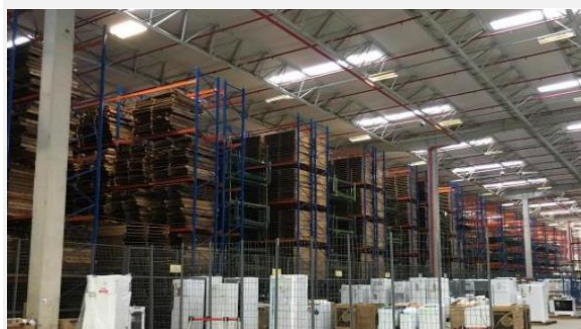
CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	10,6%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 50%. O fundo de reserva atual é de R\$ 18,8 milhões (nov/20).

CRI Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	10,0%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 50%.

CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	Diversos 360 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% PL	7,6%
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 16,0%. 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

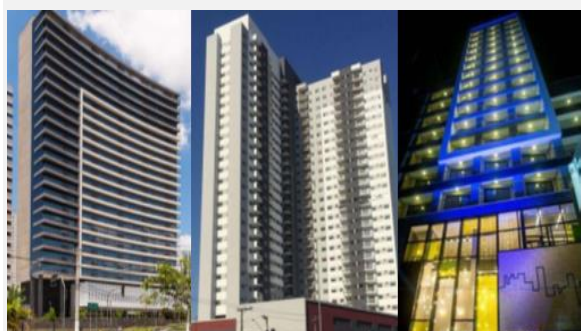
CRI Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	5,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 50%.

CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	4,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais para locação na cidade de São Paulo e cessão fiduciária dos atuais e 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 22,1%.

CRI Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	4,5%
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 do contrato de locação (Elopar). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Green Towers



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	4,5%
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 do contrato de locação (Banco do Brasil). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos 413 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% PL	4,5%
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 24,4%. 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 Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	4,5%
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 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 63%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	3,8%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

CRI que possui como garantia alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo. Os imóveis em garantia são avaliados 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 Natural da Terra), além de fundo de reserva no valor equivalente a 6 parcelas mensais, despesa e fiança dos sócios da devedora.

CRI Mix III



Devedor	Diversos 220 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	3,4%
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 20,7%. 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 Business Park



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	3,0%
Vencimento	27/11/2031
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 dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,0%
% PL	3,0%
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	2,7%
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 e locação das unidades autônomas.

CRI Localfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,4%
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 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%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

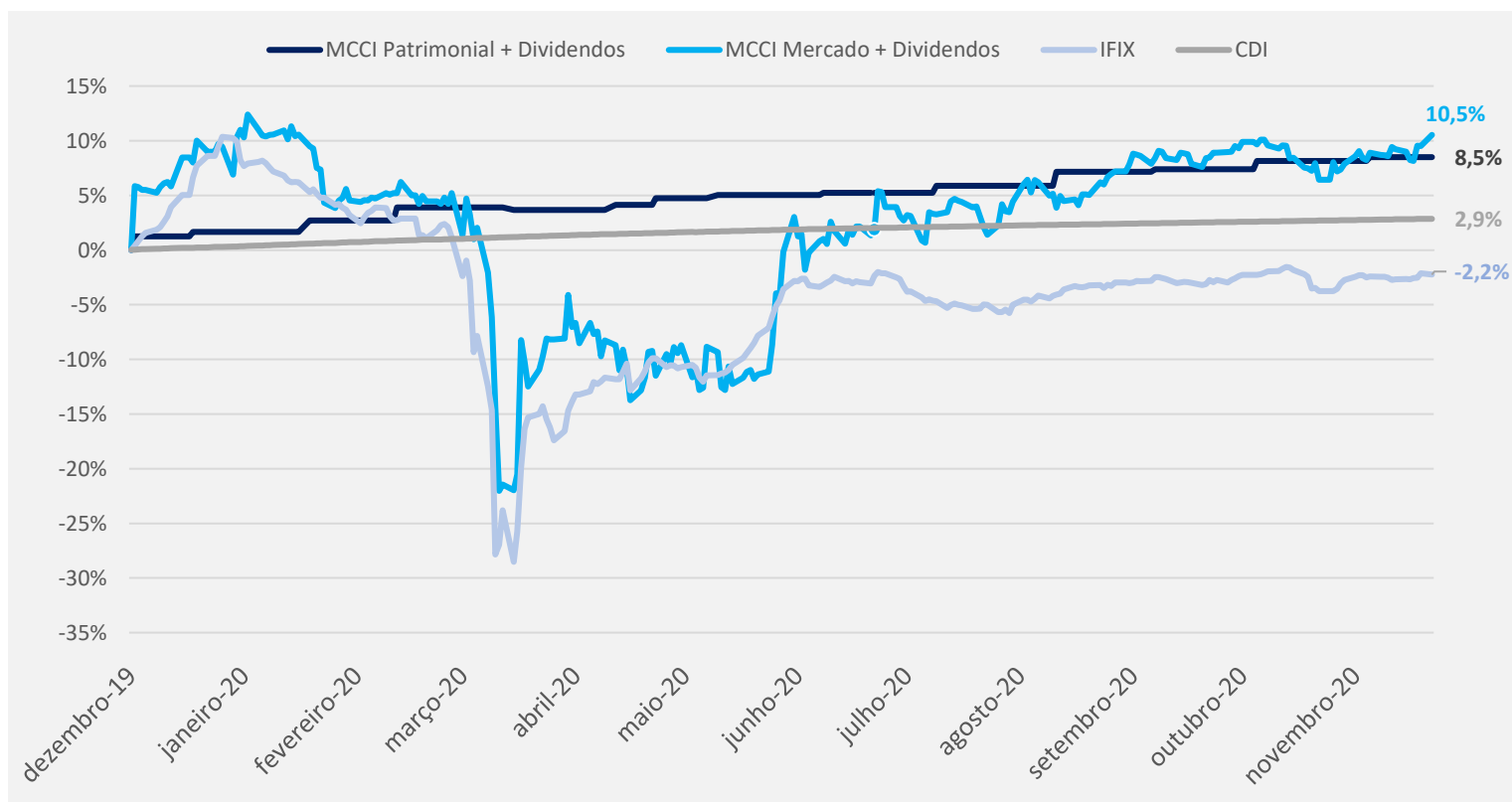
CRI Laje Vila Olímpia



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 6,25%
% PL	0,2%
Vencimento	22/08/2030
Código Cetip	20H0818810

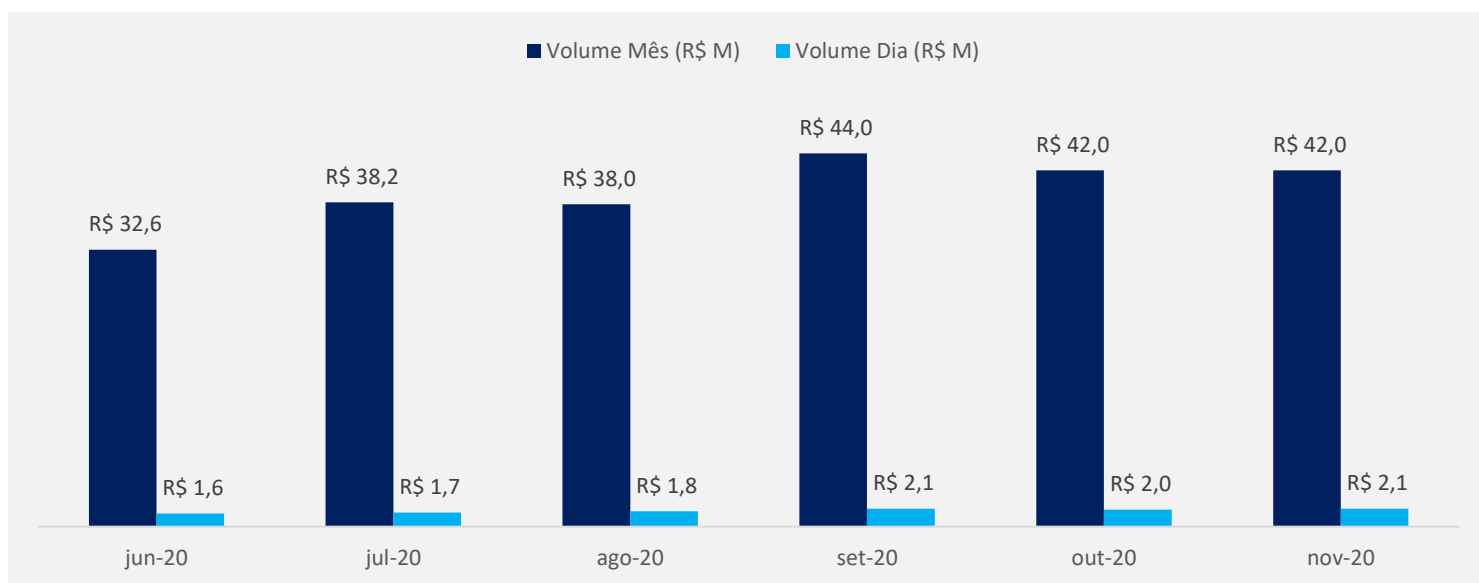
CRI de série única que atualmente possui como garantia alienação fiduciária de um conjunto comercial na Vila Olímpia, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária do contrato de locação referente ao mesmo conjunto, fundo de reserva com 3 parcelas mensais do CRI, fundo de despesa e aval. Para as próximas integralizações nesse ativo, novas garantias serão constituídas.

PERFORMANCE DO FUNDO



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de novembro/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 42,0 milhões**, equivalente a **R\$ 2,1 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de novembro/2020 no valor de R\$ 102,72. Houve negociação do ativo em todos os pregões ao longo do mês, e além disso, vale destacar que o MCCI11 aumentou o seu percentual dentro do IFIX e atualmente possui 1,26% da composição do índice.



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referencias as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a Responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



Autorregulação
ANBIMA



Mauá Capital

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