



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | MAIO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Abr/22)
R\$1.251.683.608
R\$ 97,24 / cota

Quantidade de Cotas
12.871.913

Volume negociado
Ao longo do mês de abril/2022 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente R\$ 91,4 milhões, equivalente a R\$ 4,8 milhões por dia

Número de Cotistas
84.620

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 do Fundo para o mês de maio/22 referente ao resultado de abril/22 foi de **R\$ 1,00 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 12,7%** quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 99,90.

Desde o seu início, o MCCI11 adota **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente**. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade** nos rendimentos futuros do Fundo. Com os dados de inflação elevados nos últimos meses, o **MCCI11 acumulou resultado e hoje possui reservas de R\$ 2,36 por cota**. Este valor representa, essencialmente, a inflação acumulada nos ativos que ainda não foi distribuída.

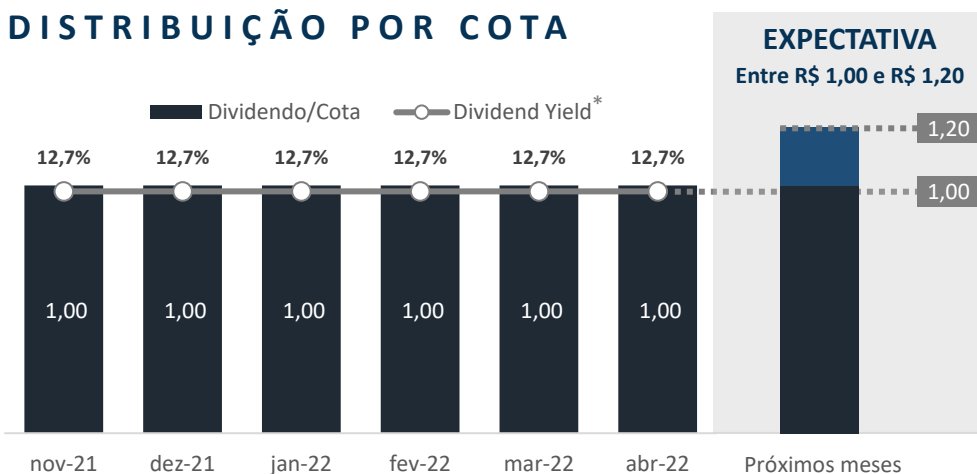
O patamar acumulado de reservas, somado aos dados mais recentes de inflação que continuam insistentemente elevados, nos permite antever **a possibilidade de realizar um aumento na distribuição do MCCI11 no próximo mês**. A estratégia a ser implementada terá o objetivo de **encontrar o novo patamar de estabilidade** do Fundo para os próximos meses, neste ambiente de inflação mais elevada. Em outras palavras, isso significa que **após um primeiro aumento, outros ajustes poderão ser ainda realizados nos meses subsequentes**.

Ao longo do mês, realizamos a **venda de FIIs no montante de R\$ 13,4 milhões** gerando um **ganho de capital** no mês de R\$ 497 mil (**R\$ 0,04 por cota**). Ao longo do mês também realizamos **aquisição de R\$ 13,0 milhões em 2 novos FIIs**. Encerramos o mês com 100% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo 28 CRIs e 15 Fundos de CRI. O portfólio apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 7,2% e CDI + 3,7%**.

Informamos que 100% dos CRIs permanecem adimplentes e todas as parcelas referentes a maio/22, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas, inclusive o CRI Vogue Square (sem utilização do fundo de reserva).

Por fim, vale ressaltar que no mês de maio/22 a **6ª emissão de cotas foi encerrada** e a **captação** alcançada foi de **R\$ 210 milhões** (sem considerar a taxa de distribuição primária). Neste relatório apenas os recursos do direito de preferência podem ser identificados, dado que a liquidação das sobras e montante adicional ocorreu apenas no início de maio. O gestor já iniciou o processo de alocação destes recursos e realizou a quitação total das operações compromissadas. Maiores detalhes sobre este ponto serão disponibilizados no próximo relatório mensal.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



* Considerando o valor da cota a R\$ 100,00

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de abril/22 foi de **R\$ 1,00 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 18/05/2022. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 12,7%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 99,90.

Com os recursos captados na última emissão de cotas, no mês de maio já realizamos a quitação total das operações compromissadas do Fundo (R\$ 198,0 milhões). Com isso, é possível dizer que **a integralidade dos recursos captados na oferta já está alocada em ativos-alvo**.

Sobre a posição do MCCI11 em outros Fundos Imobiliários, destacamos que, ao longo do mês, houve contribuição de receitas de, aproximadamente, **R\$ 0,19 por cota**, sendo R\$ 0,15 por cota de rendimentos e o restante das vendas realizadas. **Vendemos o montante de R\$ 13,4 milhões em FIIs** gerando um **ganho de capital no mês de R\$ 497 mil (R\$ 0,04 por cota)** principalmente através da venda total do FII ARCT11, gerando uma TIR anualizada de 32,9%.

No fechamento de abril/22, o fundo possuía uma alocação de **R\$ 204,7 milhões (~16% dos recursos do Fundo)** em outros FIIs de CRI. É importante destacar a **relevância do Mauá Capital High Yield** nessa alocação, que hoje **representa 33% (R\$ 66,6 milhões)** das posições em FIIs do MCCI11 e a **aquisição do MCHY11 foi realizada ao preço de R\$100,00/cota**.

Além do MCHY11, o MCCI11 possui uma alocação de, aproximadamente, R\$ 138,1 milhões em outros 14 FIIs de CRI (~11% dos recursos do Fundo), que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente ao risco assumido (*yield on cost* de 12,9% e *dividend yield* de 12,1%). Os fundos são: VRTA11, HGCR11, FLCR11, GAME11, EQIR11, BIME11, MORC11, HREC11, RBRY11, WHGR11, KIVO11, FRHY11, EXES11, XPCI11.

Ressaltamos que grande parte dessas alocações é feita através de ofertas 476, buscando oportunidades em novos fundos com gestão promissora e que ofereçam pulverização de risco e potencial *upside* no médio prazo. A expectativa do gestor é de manter aproximadamente **5% do PL do Fundo nessa estratégia** (ex-MCHY) com o objetivo de diversificação de risco, ganho de capital e bom carregamento para o portfólio.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Fev22	Mar22	Abr22	Abr22 (%)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (%)
RECEITAS				% Receitas		% Receitas
CRI - Juros + Prêmio	R\$ 7.295.456	R\$ 6.336.913	R\$ 6.573.560	49%	R\$ 30.496.414	39%
CRI - Correção	R\$ 5.918.582	R\$ 19.002.635	R\$ 3.860.157	29%	R\$ 38.097.245	49%
Receita sobre Caixa	R\$ 363.931	R\$ 543.657	R\$ 393.596	4%	R\$ 1.506.506	2%
Ganho de Capital FIIs	R\$ 2.160	R\$ 431.801	R\$ 497.580	4%	R\$ 909.136	1%
Dividendos FIIs	R\$ 1.649.634	R\$ 2.060.410	R\$ 1.910.297	14%	R\$ 7.454.842	10%
TOTAL RECEITAS	R\$ 15.229.763	R\$ 28.375.471	R\$ 13.235.190	100%	R\$ 78.464.143	100%
DESPESAS				% Despesas		% Despesas
Despesas	(R\$ 4.181.952)	(R\$ 4.158.351)	(R\$ 4.180.868)	71%	(R\$ 16.764.433)	66%
Despesas Financeiras (Operações Compromissadas)	(R\$ 2.184.897)	(R\$ 2.420.878)	(R\$ 1.745.111)	29%	(R\$ 8.504.960)	34%
TOTAL DESPESAS	(R\$ 6.366.849)	(R\$ 6.579.229)	(R\$ 5.925.979)	100%	(R\$ 25.269.392)	100%
RENDIMENTO FINAL	R\$ 8.862.914	R\$ 21.796.188	R\$ 7.309.211	-	R\$ 53.194.750	-
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 0,71	R\$ 1,76	R\$ 0,59	-	R\$ 4,15	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 12.417.281	R\$ 12.417.281	R\$ 12.417.281	-	R\$ 49.214.492	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	-	R\$ 4,00	-
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,00%	1,00%	1,00%	-	-	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,68%	12,68%	12,68%	-	-	-
% DO CDI BRUTO	134%	108%	121%	-	-	-
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	158%	127%	142%	-	-	-

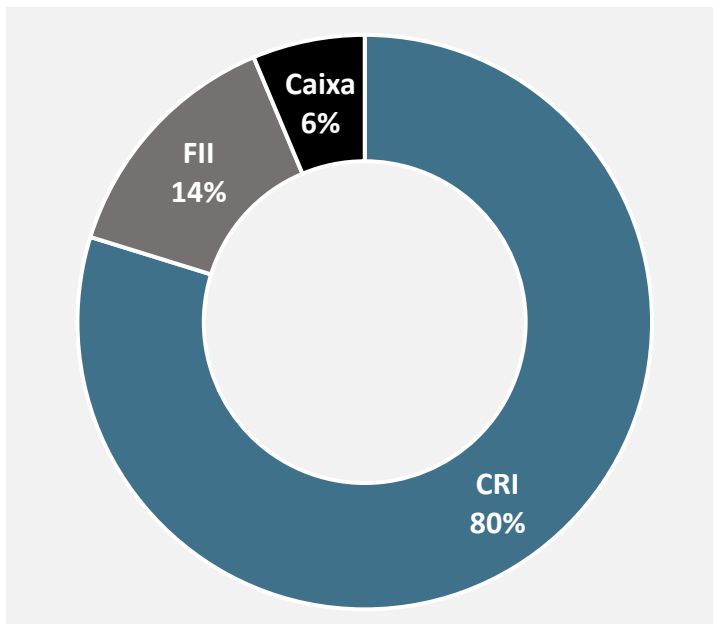
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

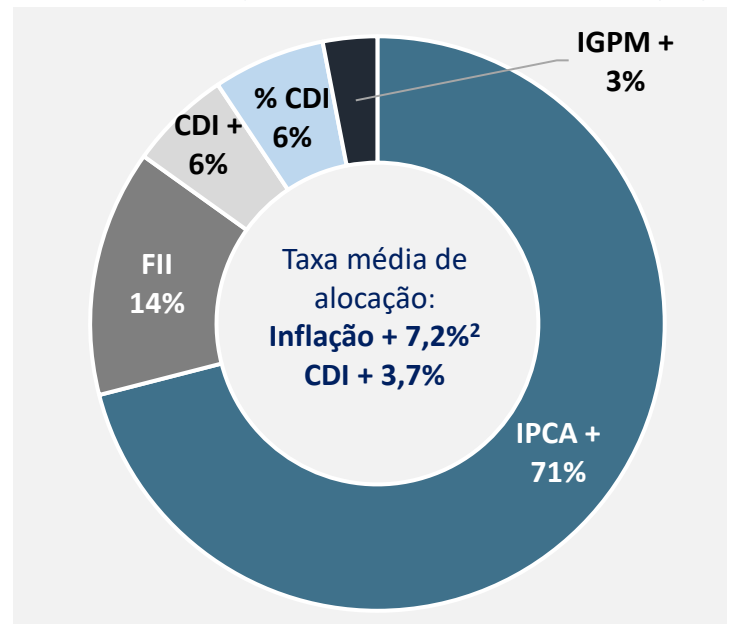
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de abril/2022. 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.

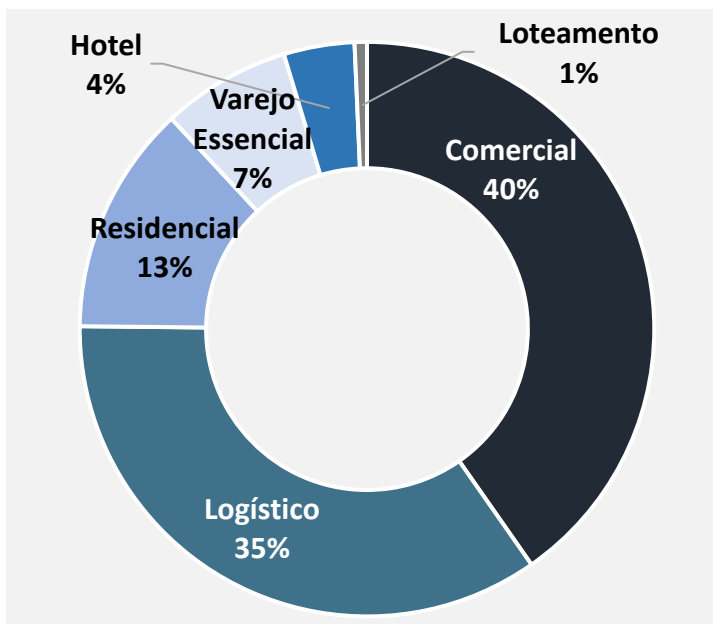
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (%)



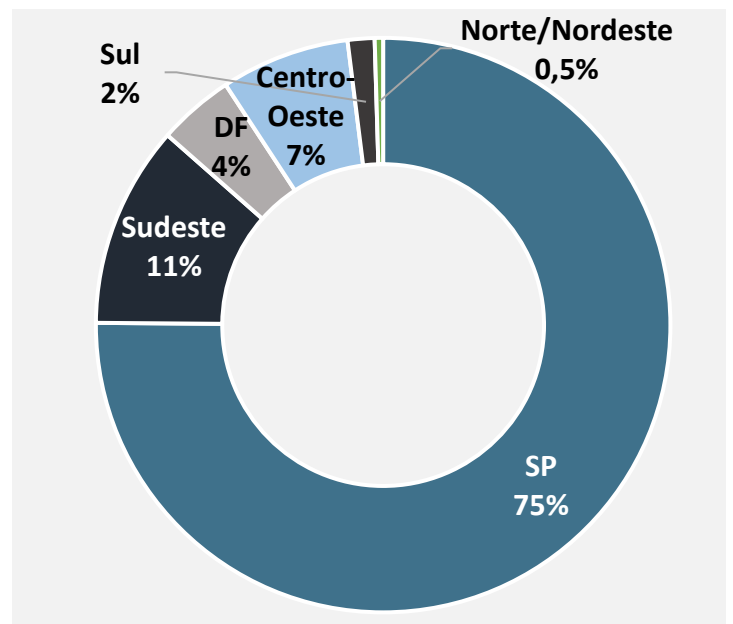
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



(1) Valores aplicados em ativos de liquidez.
(2) Considerando o DY dos FIIs investidos.

ATIVOS ATUAIS

[Gerar tabela em Excel](#)

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel:

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Ativos de Renda	Comercial	266,2	Única	42%	-	4,9	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443	Opea	out-31
CB II	Corporativo	Logístico	89,4	Sênior	59%	30%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	86,8	Sênior	59%	30%	5,4	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	78,5	Única	58%	-	6,0	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Corporativo	Logístico	71,8	Única	76%	-	4,3	IPCA	7,00%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	44,6	Sênior	47%	20%	3,2	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	38,2	Única	42%	-	5,6	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CB I	Corporativo	Logístico	36,0	Sênior	59%	30%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	35,6	Sênior	55%	13%	4,1	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	34,3	Única	77%	-	3,9	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	31,8	Única	50%	-	3,7	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Log Guarulhos	Ativos de Renda	Logístico	30,4	Única	38%	-	6,3	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Corporativo	Hotel	29,0	Única	32%	-	2,3	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	26,8	Única	69%	-	8,8	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	26,7	Sênior	40%	25%	4,4	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	21,6	Única	65%	-	6,1	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	19,6	Sênior	35%	32%	3,6	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	19,2	Única	14%	-	1,7	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Tarjab	Corporativo	Hotel	17,9	Única	53%	-	2,3	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25

- (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.

ATIVOS ATUAIS

[Gerar tabela em Excel](#)

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel:

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	17,6	Sênior	33%	23%	4,9	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-31
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,4	Sênior	35%	43%	4,6	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
CRI Log Mauá	Ativos de Renda	Logístico	5,2	Única	64%	-	6,4	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Laje Vila Olímpia	Ativos de Renda	Comercial	1,5	Única	33%	-	3,9	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitasec	ago-30
Subtotal	-	-	1.041,4	-	-	-	4,8	-	-	-	-	-	-

CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel:

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	45,1	Única	85%	-	5,8	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	41,1	Única	68%	-	5,1	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	21,0	Única	93%	-	10,2	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Ativos de Renda	Comercial	14,1	Única	36%	-	4,7	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Corporativo	Logístico	13,1	Sênior	76%	20%	4,4	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Subtotal	-	-	134,4	-	-	-	6,0	-	-	-	-	-	-

Caixa - - - **93,1** - - - - - - - - - - - - - - -

FIs de CRI - **FII** - - **204,7** - - - - - - - - - - - - - - -

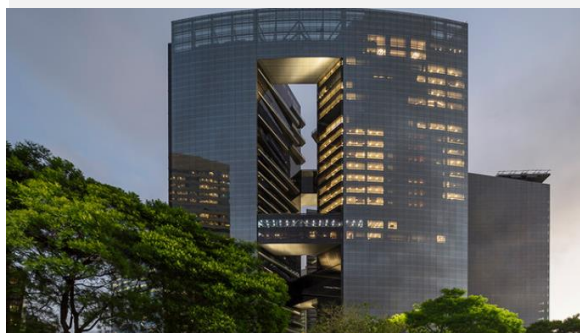
TOTAL - - - **1.473,5** - - **54%** - - **4,9** - - - - - - - - - -

(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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI WT Morumbi



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	21,3%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	15L0648443

CRI de série única que tem como garantia alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² do edifício WT Morumbi (AAA), localizado na avenida das Nações Unidas, 14261, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários) e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. O lastro do CRI é o contrato de compra e venda e o LTV atual da operação é de 42%.

CRI Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	7,1%
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% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%

CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	6,9%
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%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%. O fundo de reserva atual é de R\$ 19,2 milhões (Abr/22).

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Newport



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% PL	6,3%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI série única com lastro no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno, o imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros. O LTV atual da operação é de 58%.

CRI Superfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	5,7%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21I1022783

CRI série única que possui como garantia a alienação fiduciária de 2 galpões refrigerados localizados em Barueri-SP e Duque de Caxias-RJ. Os dois galpões somados possuem uma área de 21.637m² e um valor total de avaliação de R\$ 136,0 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 76%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.

CRI Green Towers

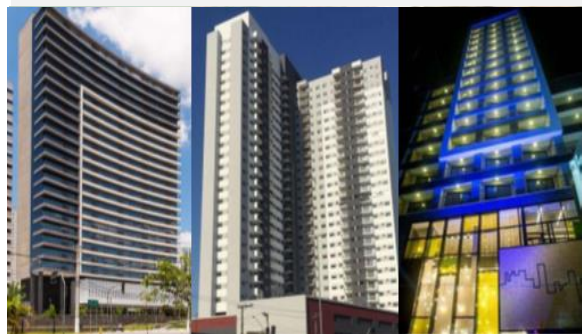


Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	3,6%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	3,6%
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 20%.

CRI Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	3,3%
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 do proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 68%.

CRI Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	3,1%
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 Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,9%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, 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% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.

CRI Pessoa Física – Mix II



Devedor	Diversos 229 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% PL	2,8%
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 13%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Residencial Itaim



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% PL	2,7%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 80 unidades residenciais para locação no empreendimento Upper Itaim, localizado no bairro do Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Além disso, possui cessão fiduciária dos contratos de locação para essas unidades e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação, além de alienação fiduciária das ações da proprietária das unidades. O LTV da operação é de 77%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	2,5%
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 50%. Além disso, a operação conta com cessão dos contratos de locação (Sam's Club e Natural da Terra), além de fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora.

CRI Log Guarulhos



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% PL	2,4%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico localizado na cidade de Guarulhos, São Paulo - SP e atualmente avaliado em R\$ 80,4 milhões (LTV de 38%) e conta com 21.098 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária de recebíveis. Adicionalmente, temos um fundo de reserva equivalente a 2 meses de juros e também fundo de despesa. O ativo atualmente está 100% ocupado (5 locatários).

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% PL	2,3%
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. O LTV atual da operação é de 32%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Varejo Essencial II



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,1%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e imóvel para varejo essencial localizado no bairro Vila Mascote, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.

CRI Pessoa Física – Mix IV



Devedor	Diversos 174 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% PL	2,1%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

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% e atualmente possui 25%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Varejo Essencial I



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	1,7%
Vencimento	15/06/2036
Código Cetip	20L0765928

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada em Pinheiros, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. A loja já se encontra em funcionamento. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Villa XP



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	1,7%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação possui como garantia alienação fiduciária do terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque – SP (centro administrativo XP). A operação conta com rating AA emitido pela Fitch Ratings. O CRI possui o selo verde *Green Bond Principles*.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos 283 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% PL	1,6%
Vencimento	12/02/2039
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 32%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI RM Square



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 3,00%
% PL	1,5%
Vencimento	13/05/2026
Código Cetip	21D0864275

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do empreendimento RM Square (classificação AAA+) no Brooklyn, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação desse empreendimento, fundo de reserva de 3 meses de juros e fundo de despesa equivalente a 1 ano de despesas. O LTV atual da operação é de 14%. A remuneração do papel é de CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

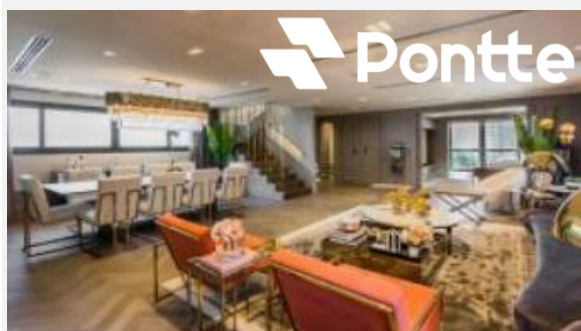
CRI Tarjab



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,0%
% PL	1,4%
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 Ponte I



Devedor	Diversos 83 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	1,1%
Vencimento	12/04/2031
Código Cetip	21D0402879

CRI série sênior com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 23%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 33%.

CRI Vista Faria Lima



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 1,00%
% PL	1,1%
Vencimento	10/10/2039
Código Cetip	19J0279700

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 4 conjuntos do edifício comercial Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atílio Innocenti, 165, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão definitiva dos contratos de locação desse mesmo empreendimento e alienação fiduciária das ações da devedora. O LTV atual da operação é de 36%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Localfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,0%
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%.

CRI Pessoa Física – Mix III



Devedor	Diversos 153 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	1,0%
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 43%. 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 Log Mauá



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% PL	0,4%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R\$ 79,1 milhões com LTV de 64% (considerando todo o valor de emissão do CRI) e conta com 29.380 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e de despesas equivalente a 1 ano de despesas. Integralização adicional será realizada após superação de certas condições.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Laje Vila Olímpia

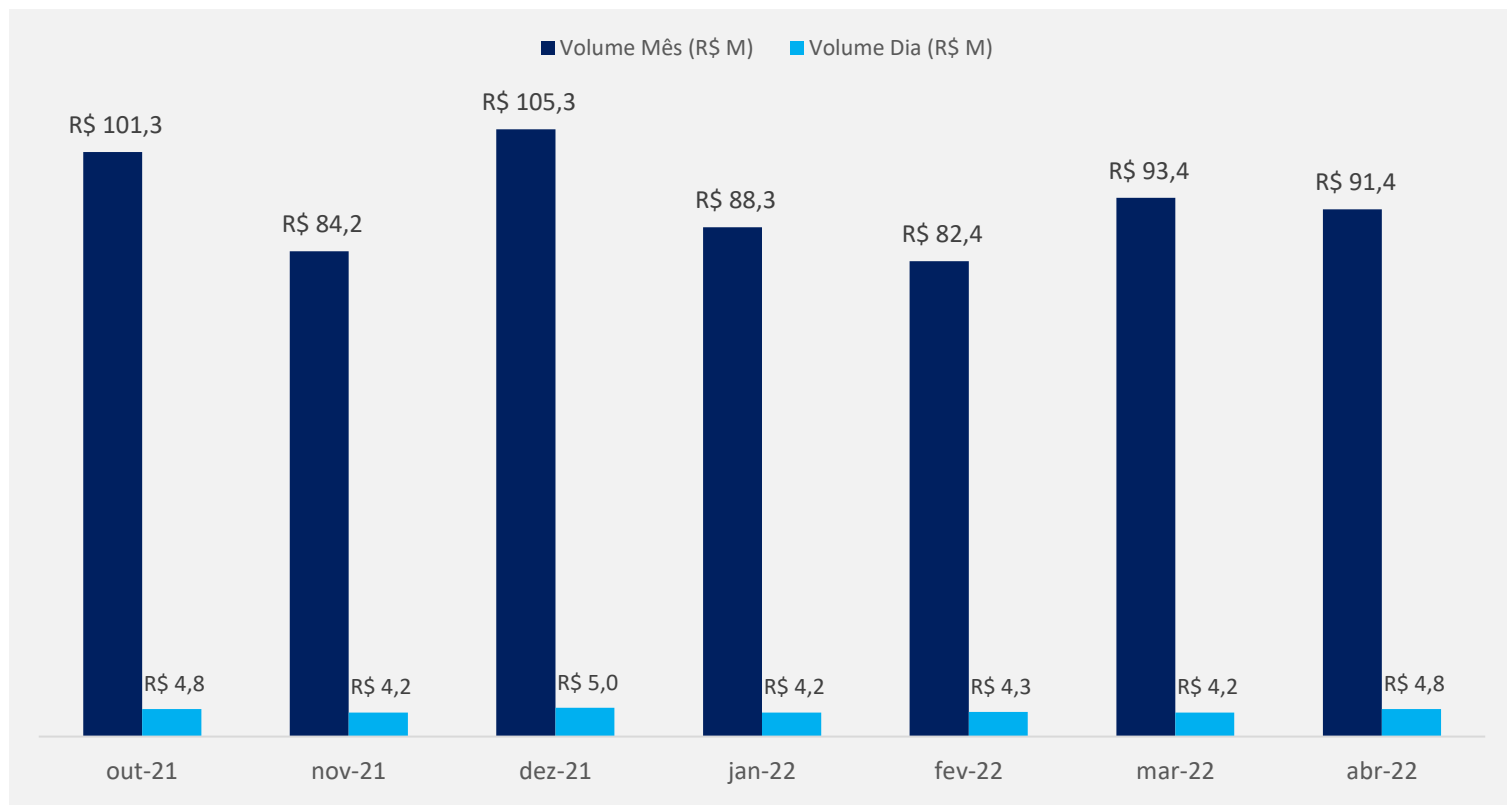


Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 6,25%
% PL	0,1%
Vencimento	22/08/2030
Código Cetip	20H0818810

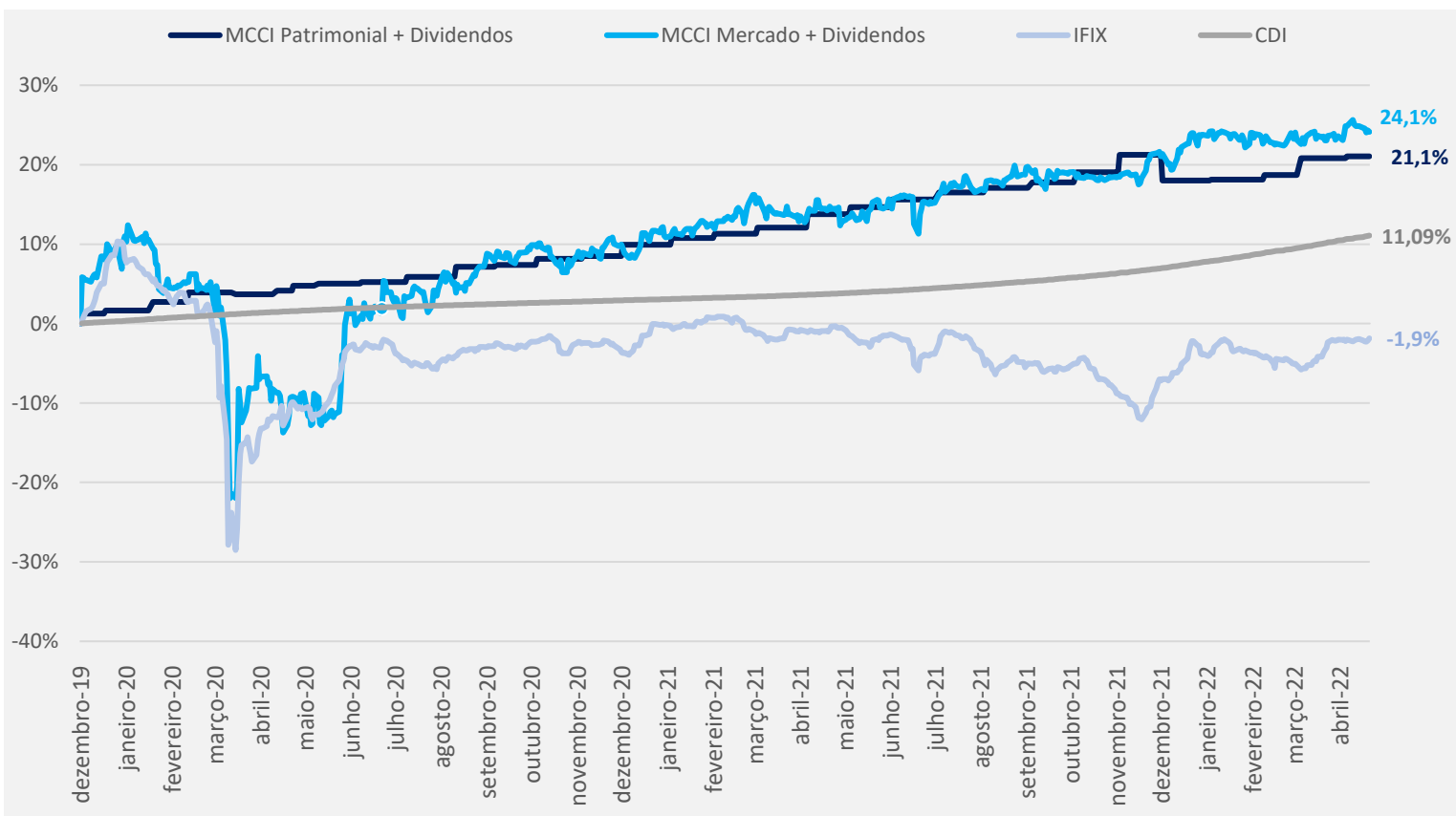
CRI de série única que atualmente possui como garantia alienação fiduciária de um conjunto comercial na Vila Olímpia, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária do contrato de locação referente ao mesmo conjunto, fundo de reserva com 3 parcelas mensais do CRI, fundo de despesa e aval.

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de abril/2022 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 91,4 milhões**, equivalente a **R\$ 4,8 milhões por dia**. O MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de 1,49% de sua composição. Adicionalmente, o Fundo também faz parte do novo índice criado pela B3, o IFIX L (fundos imobiliários de alta liquidez) com 1,72% da sua composição.



PERFORMANCE DO FUNDO



Performance	2022	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	0,1%	8,5%	4,8%	0,8%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	4,4%	8,3%	2,3%	3,6%
IFIX	0,3%	-1,7%	5,1%	1,3%
CDI	3,3%	7,1%	4,7%	2,5%

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 contidas 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 esta exposto.





Mauá Capital

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