



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | JANEIRO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome

FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação

MCCI11

Patrimônio Líquido (Dez/19)

R\$ 541.292.830,84

R\$ 99,10 / cota

Volume negociado

Ao longo do mês de dezembro/2019 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 75 milhões**, equivalente a **R\$ 5,8 milhões por dia**

Número de Cotistas

7.020

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 Pagamentos - 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

Durante o mês de dezembro/2019 o fundo **adquiriu R\$ 218,7 milhões** em 7 novos ativos (CRI). Com exceção de uma aquisição tática de gestão de caixa, todos os ativos foram de originação própria do gestor e/ou aquisições em ofertas privadas (ICVM 476), apresentando taxa média de **Inflação + 6,77%** e garantia real imobiliária de valor maior do que a dívida em todas as operações. (mais detalhes na seção "Movimentação do Mês").

Mesmo com a postergação da Carta Consulta (cuja aprovação permitirá ao gestor alocação em novos ativos), no fechamento de dezembro/2019, o fundo apresentava **85% do patrimônio alocado** em 16 CRIs e aproximadamente **R\$ 460 milhões**, com uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,95%** (desconsiderando ativos caixa e gestão de caixa), apenas 1 mês e 5 dias depois da Oferta Pública do fundo.

A distribuição de rendimento para o mês de dezembro/2019 foi de R\$ 0,3844 por cota, com pagamento no dia 20/01/2020. Além do IPCA mensal de 0,10% no mês de outubro (os ativos do fundo em sua maioria são atrelados à inflação de 2 meses anteriores), a distribuição reflete o fato de que os CRIs adquiridos em dezembro/2019 terão seu primeiro evento de pagamento de juros apenas no mês de janeiro/2020 (mais detalhes na seção "Distribuição de Rendimentos").

A expectativa do gestor é que, já no 1º trimestre de 2020, sejam liquidadas mais 3 operações com um volume aproximado de **R\$ 92 milhões** e rentabilidade média de **CDI + 3,67%**. Todos esses ativos são de originação/estruturação própria do gestor e estão em fase final. Na concretização destas operações, todos os recursos captados na oferta primária estarão 100% alocados (mais detalhes na seção "Pipeline Indicativo").

CARTA CONSULTA

Conforme comunicado ao mercado do dia 07/01/2020, postergamos o prazo para os cotistas se manifestarem a respeito dos itens da carta consulta. A carta foi enviada para os cotistas que aderiram a oferta do fundo e possui duas matérias a serem votadas. O Gestor entende que a aprovação dos itens é **essencial para a estratégia do fundo** e, consequentemente, uma maior distribuição de dividendos. Os cotistas têm até o dia **06 de Fevereiro de 2020** para manifestarem seu voto com relação aos itens abaixo:

- I. A possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; e,
- II. A possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Mauá S.A. ou por quaisquer sociedades por ela controlada, desde que observados diversos critérios conforme detalhados na carta.

As cartas foram enviadas para todos os e-mails cadastrados dos cotistas que aderiram a oferta. Para os cotistas que não possuem e-mail cadastrado, as cartas foram enviadas fisicamente, via Correios (em caso de dúvida procure seu assessor de investimento).

- I. Caso não tenha recebido, **clique aqui** para abrir o documento ou baixe diretamente no site **www.mcci11.mauacapital.com**
- II. A carta deverá ser respondida, assinada e enviada em conjunto com a cópia de um documento de identificação (RG, RNE ou CNH) para o endereço de e-mail: **SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,3844 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro/2019 e o pagamento ocorrerá no dia 20/01/2020, aos detentores de cotas em 13/01/2020. Esta distribuição ainda não incorpora o pagamento de juros referente aos CRIs investidos ao longo do mês de dezembro, que já serão refletidas na próxima distribuição de dividendos de janeiro/2020.

Além disso, a inflação de outubro/2019 (IPCA), divulgada pelo IBGE, foi de apenas 0,10% (1,21% a.a.), sensivelmente menor à inflação estimada no estudo de viabilidade inicial do fundo, impactando a distribuição de rendimentos em dezembro/2019.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov19	Dez19
RECEITAS		
CRI - Juros	R\$ 732.974	R\$ 1.709.744
CRI - Correção	(R\$ 51.463)	R\$ 249.277
Liquidez	R\$ 146.495	R\$ 639.368
TOTAL RECEITAS	R\$ 828.006	R\$ 2.598.389
Despesas	(R\$ 61.964)	(R\$ 498.819)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570
Rendimento por Cota	R\$ 0,14	R\$ 0,38
RENTABILIDADE POR COTA¹	0,14%*	0,38%
RENTABILIDADE POR COTA ANUALIZADA²	9,23%*	4,71%
% DO CDI LÍQUIDO	184,63%	102,07%
% DO CDI BRUTO (Gross-Up)³	217,21%	126,16%

* Distribuição pro rata referente a 5 dias do mês de Novembro/2019.

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

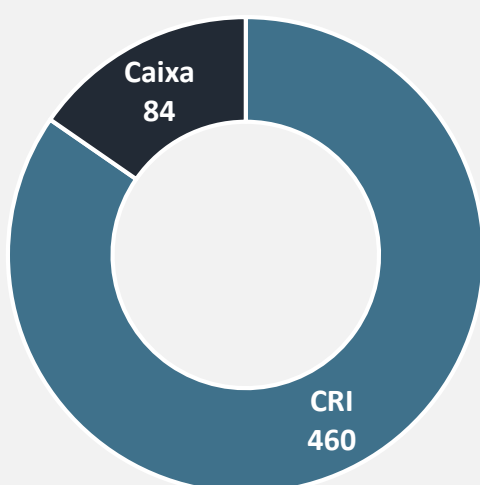
(2) Rentabilidade anualizada na base 252

(3) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

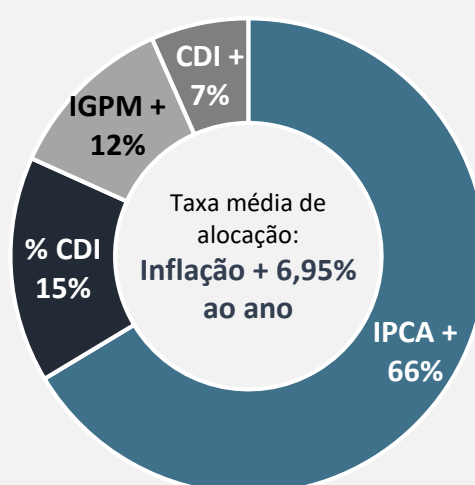
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do fundo para o fechamento de dezembro/2019. 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, fazendo com que o fundo alcance uma diversificação de portfólio que minimize os riscos das operações ao longo do tempo.

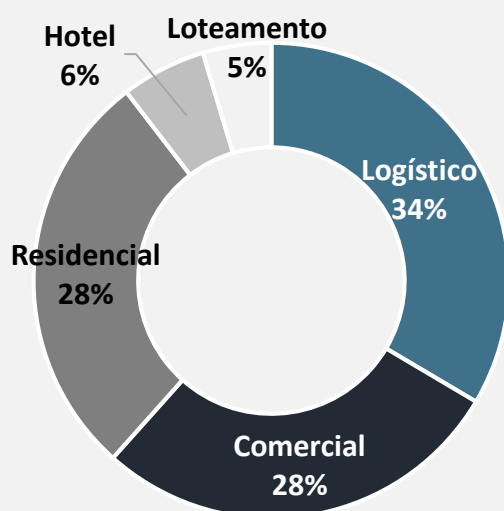
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



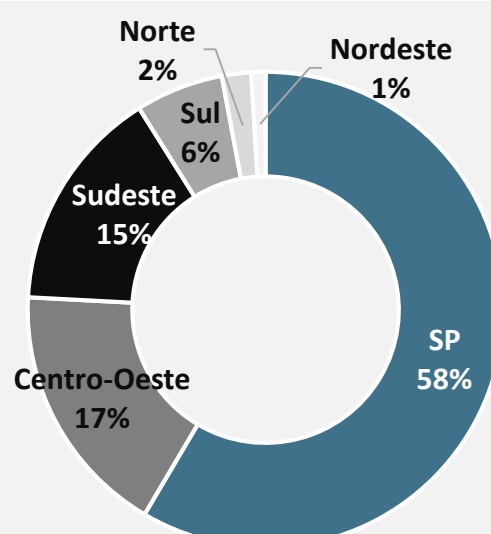
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

As aquisições de 7 novos ativos (CRI) realizadas durante dezembro/2019 foram o grande destaque do mês, alcançando um volume total de **R\$ 218,7 milhões** com uma taxa média de **IPCA + 6,77% a.a.**, superando as premissas de taxa de alocação utilizadas no estudo de viabilidade

O gestor entende que essa rápida e eficiente alocação fará com que o fundo alcance uma distribuição de dividendo próxima ao seu potencial de maneira mais acelerada que o estimado no estudo de viabilidade.

CRI Renda Residencial

Série sênior do CRI Renda Residencial no valor de R\$ 41,9 milhões, remuneração de IPCA + 6,50%, prazo de 6 anos e emitido pela Habitasec.

CRI Evolution

Série única do CRI *Evolution* no valor de R\$ 40,0 milhões, remuneração de IPCA + 6,25%, prazo de 15 anos e emitido pela Habitasec.

CRI Green Towers

Série única do CRI *Green Towers* no valor de R\$ 35,1 milhões e remuneração de IGPM + 4,75%, prazo de 15 anos e emitido pela RB Capital.

Garantia e Mitigadores de Risco



- (i) Alienação fiduciária de unidades residenciais distribuídas em 5 projetos na cidade de São Paulo (LTV inicial da série sênior de 47% e subordinação de 20%).
- (ii) Alienação fiduciária das ações da companhia que é proprietária das unidades citadas acima.
- (iii) Cessão fiduciária dos futuros contratos de locação das unidades residenciais.
- (iv) Fundo de reserva equivalente a 6 meses de juros da operação.



- (i) Alienação fiduciária correspondente a parte do edifício *triple A Evolution*, localizado em Alphaville, Barueri – SP (LTV inicial de 26%).
- (ii) Cessão fiduciária do contrato de locação do ativo (Elopar).
- (iii) Fundo de reserva no valor equivalente a 7 parcelas mensais do CRI.



- (i) Alienação fiduciária das cotas do FII proprietário de parte da laje corporativa localizada no edifício *Green Towers*, localizado em Brasília - DF (LTV inicial de 66%).
- (ii) Cessão fiduciária do contrato de locação do ativo (Banco do Brasil).

MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

CRI DF Business Park

Série única do CRI DF Business Park no valor de R\$ 28,0 milhões, remuneração de IGPM + 6,10%, prazo de 12 anos e emitido pela RB Capital.

CRI Vogue Square

Série única do CRI Vogue Square no valor de R\$ 24,5 milhões, remuneração de IPCA + 12%, prazo de 5 anos e emitido pela Habitasec.

CRI Localfrio

Série sênior do CRI Localfrio no valor de R\$ 12,8 milhões, remuneração de IPCA + 6,25%, prazo de 12 anos e emitido pela Isec.

Garantia e Mitigadores de risco

- (i) Alienação fiduciária do galpão logístico Business Park localizado em Brasília-DF (LTV inicial de 30%).
- (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação do ativo.
- (iii) Fundo de reserva no valor de R\$ 1,6 milhão.
- (iv) Fiança dos sócios proprietários do empreendimento DF Business Park.

- (i) Alienação Fiduciária da fração correspondente a 82% do hotel 5 estrelas Vogue Square localizado na cidade do Rio de Janeiro (LTV inicial de 27%) .
- (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do contrato de locação e administração do hotel.
- (iii) Fundo de reserva com saldo mínimo de 12 meses de juros.
- (iv) Aval do sócio majoritário do devedor.

- (i) Alienação Fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC (LTV inicial de 70% da série sênior) e alienação fiduciária das cotas do cedente da operação.
- (ii) Cessão fiduciária do contrato atípico de locação dos imóveis (Localfrio).
- (iii) Fundo de reserva com saldo mínimo de 5 parcelas mensais do CRI.
- (iv) Aval dos sócios da devedora.
- (v) Cessão fiduciária do fluxo da conta vinculada com 3 parcelas mensais do CRI.

CRI MRV

Com o objetivo de realizar uma melhor gestão e alocação de caixa referente aos recursos captados na oferta primária do fundo, o Gestor adquiriu o CRI MRV no valor de R\$ 36,3 milhões com uma remuneração de CDI + 0,8% a.a. (isenta de imposto de renda, diferente das aplicações em fundos de renda fixa). O CRI possui liquidez adequada no mercado secundário e poderá ser usado como fonte de liquidez para liquidação de operações futuras em estruturação pelo Gestor.

ATIVOS ATUAIS

ATIVO	TIPO	% PL	MONTANTE (R\$ M)	TRANCHE	LTV ¹	% SUB ²	TAXA	ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	CÓDIGO CETIP	EMISSION	SEGMENTO
CB I	Corporativo	9,4%	50,8	Sênior	36,9%	30,0%	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	17L0765996	ISEC	Logístico
CB II	Corporativo	9,3%	50,1	Sênior	36,9%	30,0%	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	18F0849431	ISEC	Logístico
Renda Residencial	Ativos de Renda	7,8%	41,9	Sênior	47,2%	20,0%	IPCA + 6,50%	Própria	SP	19K1139273	Habitasec	Residencial
Evolution	Ativos de Renda	7,4%	40,1	Única	40,2%	-	IPCA + 6,25%	Mercado	SP	19L0823309	Habitasec	Comercial
MRV	Corporativo	6,7%	36,1	Única	83,8%	-	CDI + 0,8%	Mercado	SP e MS	16F0071780	True	-
Green Towers	Ativos de Renda	6,5%	35,1	Única	66,1%	-	IGPM + 4,75%	Mercado	DF	19L0907949	RB Capital	Comercial
DF Business Park	Ativos de Renda	5,2%	28,1	Única	29,6%	-	IGPM + 6,10%	Mercado	DF	19L0938593	RB Capital	Logístico
Vogue Square	Corporativo	4,5%	24,5	Única	22,4%	-	IPCA + 12,00%	Própria	RJ	19L0906182	Habitasec	Hotel
Residencial II	Pessoa Física	4,5%	24,2	Sênior	62,6%	13,5%	IPCA + 7,00%	Própria	SP, MS, RS, SC e MT	19E0268611	True	Residencial
Mix I	Pessoa Física	4,3%	23,0	Sênior	47,2%	14,8%	IPCA + 7,30%	Própria	SP, MT, DF, RJ e SC	19E0268403	True	Comercial e Loteamento
Mix II	Pessoa Física	4,1%	22,3	Sênior	61,0%	14,1%	IPCA + 7,10%	Própria	SP, MG, AM, RJ e MS	19E0269645	True	Residencial, Comercial e Loteamento
Residencial III	Pessoa Física	4,0%	21,5	Sênior	60,4%	13,3%	IPCA + 7,00%	Própria	SP, MG, BA, RJ e CE	19E0268821	True	Residencial
Comercial I	Pessoa Física	3,2%	17,4	Sênior	52,1%	14,3%	IPCA + 7,25%	Própria	SP, RJ, MS, PR e BA	19E0268513	True	Comercial
Loteamento I	Pessoa Física	3,0%	16,0	Sênior	43,7%	17,4%	IPCA + 7,50%	Própria	SP, MG, BA, SC e RS	19E0262379	True	Loteamento
Residencial I	Pessoa Física	2,9%	15,9	Sênior	45,7%	15,1%	IPCA + 7,00%	Própria	RS e AP	19E0268193	True	Residencial
Localfrio	Corporativo	2,4%	12,8	Sênior	74,3%	20,0%	IPCA + 6,25%	Mercado	SP e SC	19K0981679	ISEC	Logístico

(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.

(2) % da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Grupo CB I (Série 18)



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	9,4%
Vencimento	13/12/2032
Código CETIP	17L0765996

Operação com o Grupo CB que tem como garantia alienação fiduciária de quatro galpões logísticos (Arujá, São Bernardo do Campo, Jundiaí e Duque de Caxias) e cessão fiduciária dos contratos de locação. Além disso, o CRI possui uma subordinação atual de 30,0%. A vacância do portfolio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 36,9%.

CRI Grupo CB II (Série 21)



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	9,3%
Vencimento	13/12/2032
Código CETIP	18F0849431

Operação com o Grupo CB que tem como Garantia alienação fiduciária de quatro galpões logísticos (Arujá, São Bernardo do Campo, Jundiaí e Duque de Caxias) e cessão fiduciária dos contratos de locação. Além disso, o CRI possui uma subordinação de 30,0%. A vacância do portfolio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 36,9%.

CRI Renda Residencial (Série 178)



Devedor	Promontoria
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	7,8%
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 6 meses da operação. Atualmente a subordinação do ativo é de 20,0%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI *Evolution* (Série 181)



Devedor	FII RECT11
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	7,4%
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 7 parcelas mensais do CRI.

CRI *Green Towers* (Série 239)



Devedor	Sapucaí Rio FII
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	6,5%
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 fiduciária do contrato de locação (Banco do Brasil).

CRI DF *Business Park* (Série 224)



Devedor	MZ Log 3
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	5,2%
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\$1,6 milhão e fiança dos sócios proprietários.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Vogue Square (Série 183)



Devedor	Calçada S.A.
Taxa	IPCA + 12,00%
% PL	4,5%
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 12 meses de juros e aval do sócio majoritário do devedor.

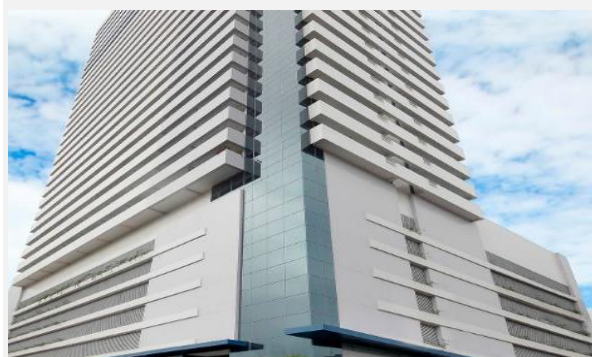
CRI Pessoa Física - Residencial II (Série 202)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	4,5%
Vencimento	10/03/2039
Código CETIP	19E0268611

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% e atualmente possui 13,5%. 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 Pessoa Física - Mix I (Série 198)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,30%
% PL	4,3%
Vencimento	10/01/2034
Código CETIP	19E0268403

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos comerciais e loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,5% 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 Pessoa Física – Mix II (Série 206)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,10%
% PL	4,1%
Vencimento	10/02/2034
Código CETIP	19E0269645

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, com empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,4% e atualmente possui 14,1%. 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 Pessoa Física - Residencial III (Série 204)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	4,0%
Vencimento	10/12/2037
Código CETIP	19E0268821

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% e atualmente possui 13,3%. 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 Pessoa Física – Comercial I (Série 200)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	3,2%
Vencimento	10/10/2033
Código CETIP	19E0268513

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis exclusivamente de empreendimentos comerciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,0% e atualmente possui 14,3%. 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 Pessoa Física – Loteamento I (Série 194)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	3,0%
Vencimento	10/02/2031
Código CETIP	19E026379

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 17,4%. 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 Pessoa Física - Residencial I (Série 196)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,9%
Vencimento	10/02/2039
Código CETIP	19E0268193

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis, exclusivamente de empreendimentos residenciais. O CRI possuía uma subordinação inicial de 10,0% e atualmente possui 15,1%. 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 Localfrio (Série 54)

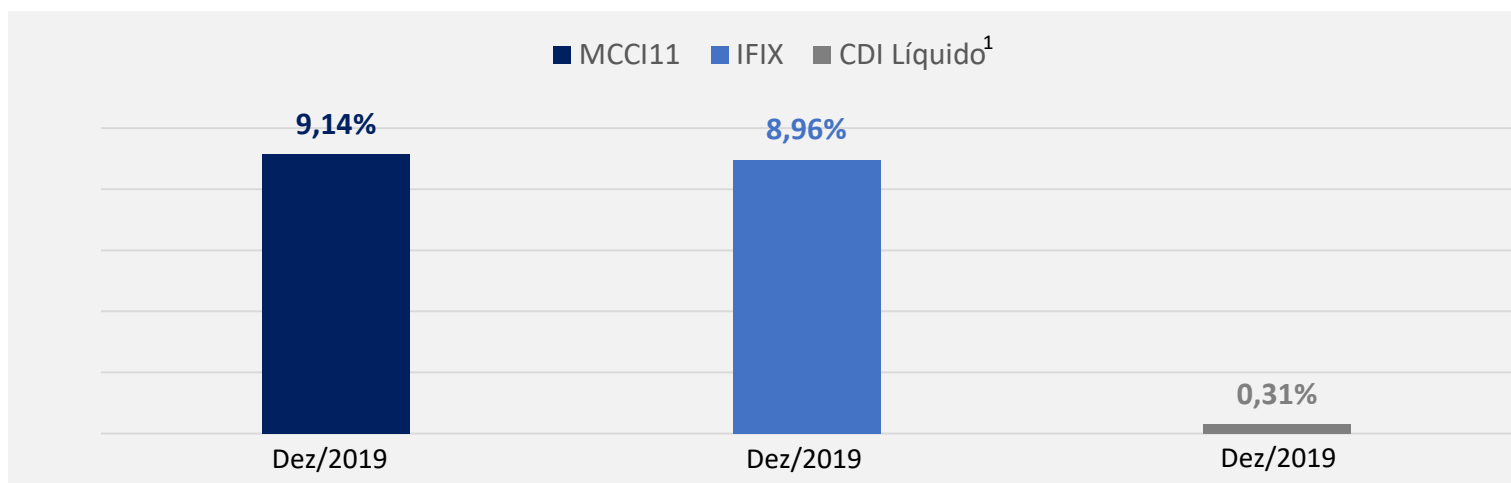


Devedor	Localfrio S.A.
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	2,4%
Vencimento	16/12/2031
Código CETIP	19K0981679

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 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%.

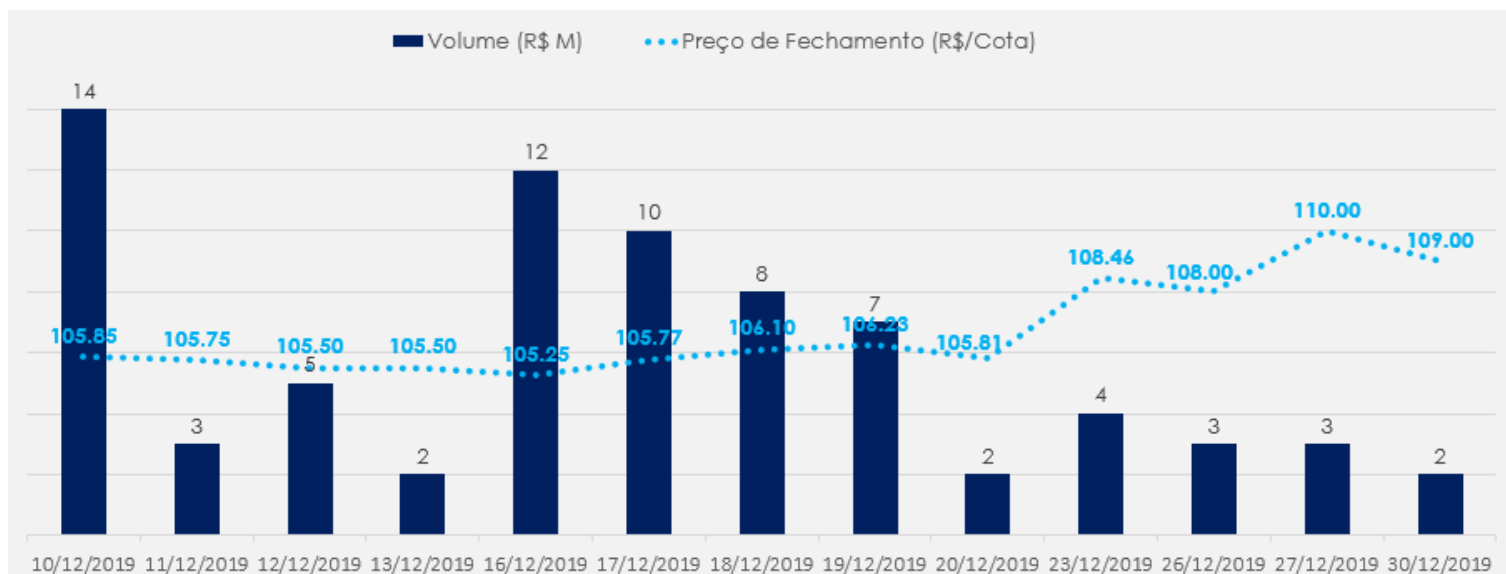
PERFORMANCE DO FUNDO

As cotas do fundo começaram a ser negociadas no dia 10/12, desde então o fundo apresentou uma performance de 9,14% até o fechamento de dezembro/2019. Para cálculo da performance do fundo é considerada a distribuição de rendimentos e variação no mercado secundário.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de dezembro/2019 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 75 milhões**, equivalente a **R\$ 5,8 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de dezembro/2019 no valor de R\$109,00.



(1) Considerada alíquota de 15%

PIPELINE INDICATIVO

O Gestor tem trabalhado para promover uma alocação eficiente e ágil dos recursos captados na oferta primária de cotas. Conforme pipeline abaixo, o fundo possui diversas operações em estágio avançado e a expectativa é que em sejam liquidadas ainda no 1º trimestre de 2020 mais 3 operações com um volume superior a R\$ 92 milhões e uma taxa média de CDI + 3,67% a.a., todas com origemação e estruturação do próprio gestor. Esperamos que já no primeiro trimestre de 2020 todo o recurso captado na oferta primária esteja alocado, superando significativamente as premissas utilizadas no estudo de viabilidade.

1

RETROFIT

CDI INDEXADOR

4,00% TX DE JUROS (%a.a.)

35,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

2

ATIVOS DE RENDA

CDI INDEXADOR

3,25% TX DE JUROS (%a.a.)

32,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

3

ATIVOS DE RENDA

CDI INDEXADOR

3,75% TX DE JUROS (%a.a.)

25,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

4¹

CORPORATIVO

55,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

5¹

PESSOA FÍSICA

50,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

(1) Essas operações dependem de aprovação dos itens da Carta Consulta.

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