



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | MARÇO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Fev/20)
R\$ 688.265.973,96
R\$ 99,89 / cota

Quantidade de Cotas
6.889.996

Volume negociado
Ao longo do mês de fevereiro/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 52 milhões**, equivalente a **R\$ 2,9 milhões por dia**

Número de Cotistas
8.557

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

O fundo distribuiu R\$ 0,8509 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro/2020 e o pagamento ocorreu no dia 18/03/2020. Essa distribuição representa um *yield* anualizado de 10,70% ao ano, considerando o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00, equivalente a mais de 282% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

Vale frisar que essa distribuição foi impactada positivamente pelos índices de inflação de dezembro/2019, com o IPCA de 1,15% e o IGPM de 2,09% (os ativos do fundo em sua maioria são atrelados à inflação de 2 meses anteriores e a grande maioria da carteira está atrelada ao IPCA). O impacto por cota foi de, aproximadamente, R\$ 0,43 centavos. O cotista deverá ficar atento com as novas perspectivas de Inflação e CDI para os próximos meses (abaixo do anteriormente esperado). Esses indicadores impactam diretamente a remuneração dos CRIs e, consequentemente, a distribuição mensal do fundo.

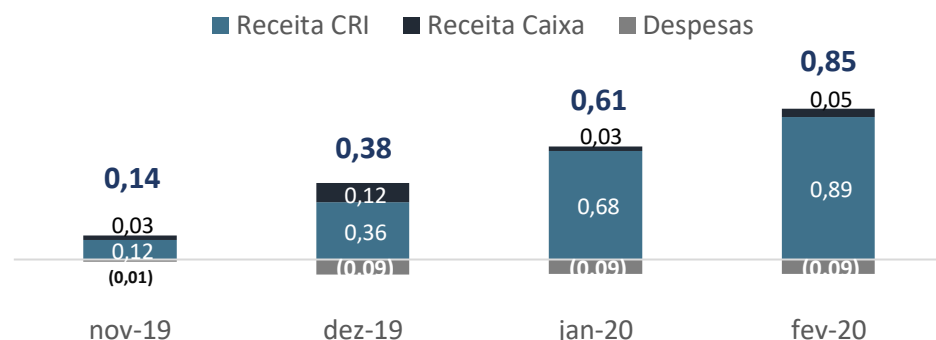
Durante o mês de fevereiro/2020 o fundo **adquiriu R\$ 138,6 milhões** em 3 novos ativos (CRI). Aproximadamente R\$ 134,6 milhões foram ativos com origem própria do gestor. As operações contam com garantia real imobiliária de valor, em média, 2 vezes maior do que a dívida.

No fechamento de fevereiro/2020, o fundo apresentava **82% do patrimônio alocado** (já considerando os R\$ 140 milhões exercidos via direito de preferência da terceira emissão de cotas) em 17 CRIs e 2 FIIs, totalizando **R\$ 572 milhões** e uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,79%**.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No mês de março foi encerrada a 3ª Emissão de Cotas do fundo, e o fundo recebeu montante adicional de caixa de R\$ 37 milhões (em adição aos R\$ 140 milhões já recebidos em fevereiro). O fundo adquiriu 3 novas operações de CRI, num montante total de R\$ 80 milhões. Adicionalmente, o Gestor aproveitou as oportunidades de mercado geradas pela volatilidade atual para adquirir cerca de R\$ 14 milhões em Fundos Imobiliários de CRI com perfil de risco similar ao MCCI, negociados na B3 e com liquidez relevante na visão do Gestor. Os fundos foram adquiridos por preços abaixo do valor patrimonial e representam *yields* atrativos frente ao risco da carteira de CRIs destes fundos.

RESULTADO POR COTA



COVID-19 E OS IMPACTOS NA CARTEIRA DO FUNDO

Os eventos recentes ligados à pandemia do COVID-19 nos colocam defronte a uma crise sem precedentes, de duração e profundidades ainda incertos. No entanto, os impactos atingirão com diferente magnitude os diversos segmentos da área imobiliária, bem como as diferentes estruturas de investimento (investimentos em dívidas com garantia real, em especial aquelas com subordinação, tendem a ser menos impactados que dívidas em geral, e essas por sua vez, menos impactadas que investimentos diretos em imóveis).

Nesse cenário, os chamados Fundos de CRI mostraram-se mais resilientes à turbulência gerada pela crise. **Do início deste ano até o dia 31 de março o IFIX caía 22%, enquanto uma carteira teórica contendo apenas os Fundos de CRI caía 16%.** Já para o segmento de Fundos de CRI, são ainda mais resilientes aqueles fundos considerados high-grade, com garantia real de imóveis com liquidez e boa localização, estruturas de CRI defensivas e mecanismos mitigantes de risco, da maneira que possui o FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários em todas suas operações.

No ambiente de incertezas o gestor dedicou foco total à gestão da carteira, contato direto com o *management* de todos os devedores corporativos, atuação com proximidade ao agente de cobrança da carteira Pessoa física, além de estudos de stress e exposição de risco da carteira. Compartilhamos abaixo as principais conclusões destes estudos, que nos faz ter **tranquilidade** com a situação atual da carteira do Fundo:

- **100% das operações do fundo possuem garantia real** (Alienação Fiduciária) de imóveis de qualidade em regiões primárias. Imóveis primordialmente dos segmentos primários (Galpões logísticos, Lajes corporativas, Residencial) que possuem liquidez mesmo em momentos de stress;
- A razão média de valor de imóveis contra valor da dívida do fundo é de 2. Em outras palavras, **para cada R\$ 1 milhão em CRIs existem, em média, R\$ 2 milhões de reais em imóveis em garantia;**
- 75% dos CRIs do fundo possuem **subordinação**, que além de absorver os impactos da inadimplência, fornecem colchão adicional de proteção em evento de default;
- Todos os CRIs do fundo possuem **mecanismos mitigantes de risco**, a grande maioria (com exceção de 2) ainda conta com **fundo de contingência e fundo de reserva**. Esses fundos garantem de 2 a 12 meses de pagamento (a depender do CRI) e serão utilizados para proteger a distribuição de dividendos do fundo em cenários de stress;
- 78% dos CRIs do fundo foram originados e estruturados pelo Gestor, garantindo estruturas mais robustas (como evidenciado acima), maior conhecimento das operações e proximidade dos devedores;
- O fundo possui alta exposição (70%) aos segmentos Logístico e Lajes Corporativas, considerados os mais defensivos ao ambiente atual;
- O fundo **não possui exposição ao segmento de Shoppings**, e possui exposição de apenas 3,6% no segmento de Hotelaria, segmentos considerados como os mais fragilizados no ambiente atual.

Adicionalmente, o Gestor é o único credor ou credor majoritário em 90% dos CRIs da carteira. Ser o “dono” do CRI é um imenso diferencial em eventuais situações de renegociação, onde a solução pode ser encontrada de maneira direta na tratativa de duas partes, em comparação às Assembléias de CRIs com diversos investidores nas quais é desafiador se encontrar uma solução com agilidade, fundamental para o momento atual.

Finalmente, o Gestor afirma que **até o momento não existem indícios, sinalizações ou negociações em curso que impliquem em situações de default ou tenham impacto nas distribuições do fundo**, bem como afirma que todas as obrigações de pagamento dos CRIs no mês de Março já foram devidamente recebidas pelo fundo, sem utilização dos fundos de reserva. Portanto, todos os CRIs encontram-se adimplentes.

O Gestor continuará atuando próximo aos devedores e prestadores de serviço, agindo com diligência na gestão da carteira e com **transparência e tempestividade na comunicação com os cotistas**.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro/2020 e o pagamento ocorreu no dia 18/03/2020.

Além dessa distribuição para os detentores de cotas ofertadas anteriormente à terceira emissão, houve a distribuição de R\$ 0,04 centavos por cota exclusivamente para os cotistas que exerceram o direito de preferência na terceira emissão de cotas do fundo com liquidação financeira no dia 20/02/2020. Os cotistas que exerceram o Direito de Preferência farão jus ao mesmo rendimento por cota dos antigos cotistas para o resultado referente a março/20, o qual será divulgado e pago em abril/20.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov19	Dez19	Jan20	Fev20
RECEITAS				
CRI - Juros	R\$ 732.974	R\$ 1.709.744	R\$ 2.286.540	R\$ 2.485.463
CRI - Correção	(R\$ 51.463)	R\$ 249.277	R\$ 1.323.615	R\$ 2.354.227
Liquidez	R\$ 146.495	R\$ 639.368	R\$ 231.544	R\$ 285.949
TOTAL RECEITAS	R\$ 828.006	R\$ 2.598.389	R\$ 3.841.700	R\$ 5.183.606
Despesas	(R\$ 61.964)	(R\$ 498.819)	(R\$ 483.075)	(R\$ 478.184)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,14	R\$ 0,38	R\$ 0,61	R\$ 0,85
RENTABILIDADE POR COTA¹	0,14%*	0,38%	0,61%	0,85%
RENTABILIDADE POR COTA ANUALIZADA²	9,23%*	4,71%	7,63%	10,70%
% DO CDI BRUTO	184,63%	102,07%	163,28%	282,02%
% DO CDI LÍQUIDO³	217,21%	126,16%	192,09%	331,78%
RENDIMENTO DIREITO DE PREFERÊNCIA⁴	-	-	-	R\$ 57.968
QUANTIDADE DE COTAS (DP)	-	-	-	1.427.996
RENDIMENTO POR COTA	-	-	-	R\$ 0,04

* Distribuição pro rata referente a 5 dias do mês de Novembro/19.

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

(2) Rentabilidade anualizada na base 252

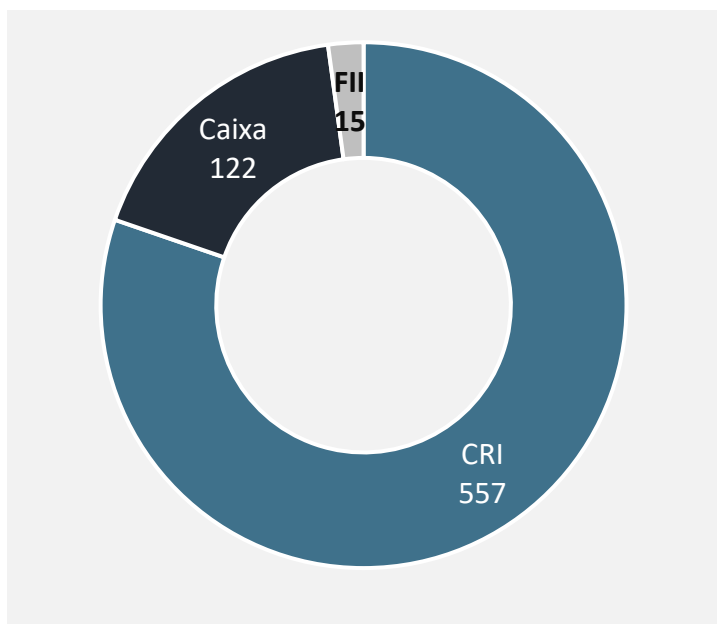
(3) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

(4) Distribuição pro rata do mês de Fevereiro/20 apenas para os cotistas que exerceram o direito de preferência da terceira emissão de cotas, com liquidação financeira no dia 20/02/2020.

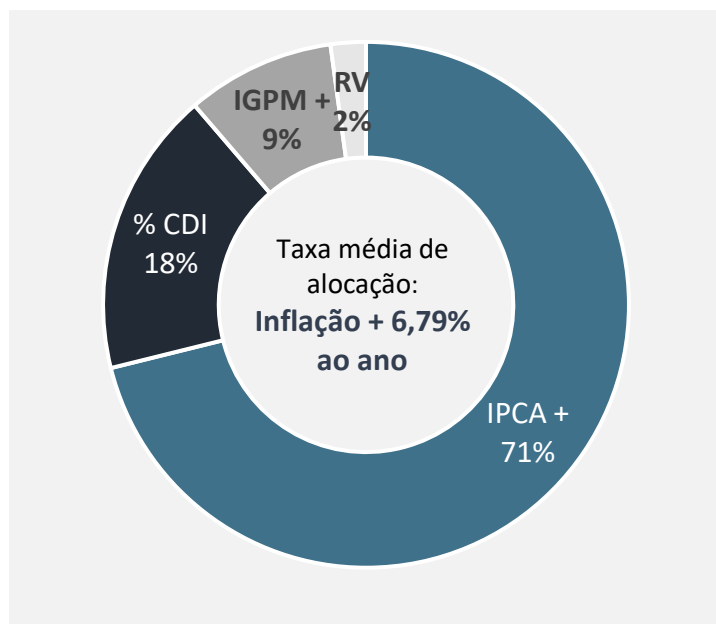
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do fundo para o fechamento de fevereiro/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.

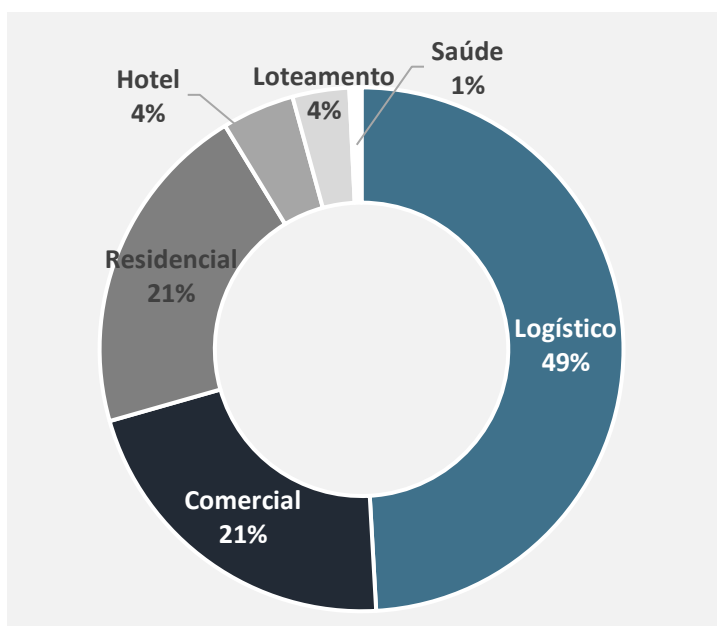
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



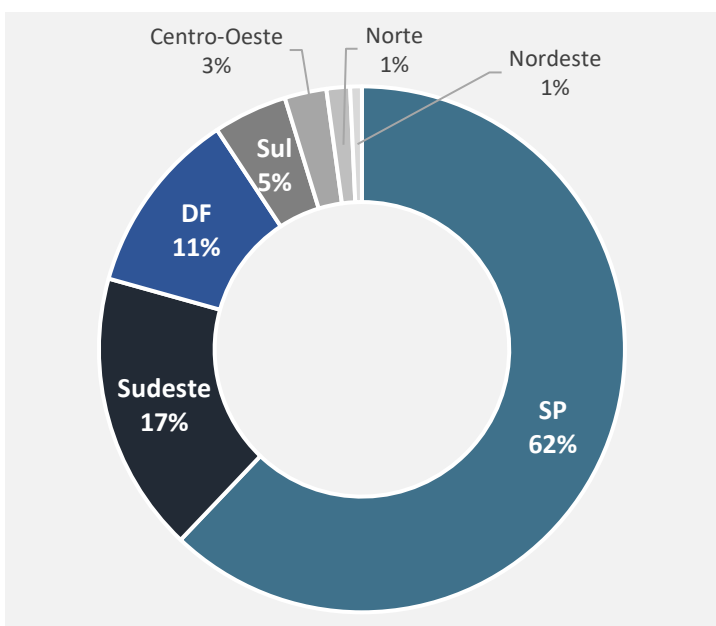
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



ATIVOS ATUAIS

ORDENADOS POR VOLUME ALOCADO NO FUNDO

Ativo	Tipo	% PI	Montante (R\$ M)	Tranche	Ltv ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Taxa	Originação e Estruturação	Localização	Código Cetip	Emissor	Segmento
CB III	Corporativo	13,5%	92,6	Sênior	52,0%	30,0%	6,8	IPCA + 6,00%	Própria	SP e RJ	19G0290123	ISEC	Logístico
CB II	Corporativo	12,9%	89,0	Sênior	52,0%	30,0%	5,8	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	18F0849431	ISEC	Logístico
CB I	Corporativo	7,5%	51,4	Sênior	52,0%	30,0%	6,1	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	17L0765996	ISEC	Logístico
FL2	Ativos de Renda	6,2%	42,6	Sênior	48,0%	20,0%	4,8	IPCA + 6,50%	Própria	SP	19K1139273	Habitasec	Residencial
Evolution	Ativos de Renda	5,9%	40,7	Única	40,6%	-	6,4	IPCA + 6,25%	Mercado	SP	19L0823309	Habitasec	Comercial
Green Towers	Ativos de Renda	5,2%	35,6	Única	67,1%	-	6,6	IGPM + 4,75%	Mercado	DF	19L0907949	RB Capital	Comercial
Business Park	Ativos de Renda	4,0%	27,9	Única	29,3%	-	5,2	IGPM + 6,10%	Mercado	DF	19L0938593	RB Capital	Logístico
Vogue Square	Corporativo	3,6%	24,9	Única	22,8%	-	3,7	IPCA + 12,00%	Própria	RJ	19L0906182	Habitasec	Hotel
Mix I	Pessoa Física	3,3%	22,9	Sênior	46,9%	15,0%	4,7	IPCA + 7,30%	Própria	SP. MT. DF. RJ e SC	19E0268403	True	Comercial e Loteamento
Residencial II	Pessoa Física	3,3%	22,6	Sênior	62,8%	14,5%	6,3	IPCA + 7,00%	Própria	SP. MS. RS. SC e MT	19E0268611	True	Residencial
Mix II	Pessoa Física	3,2%	22,0	Sênior	60,5%	14,2%	4,7	IPCA + 7,10%	Própria	SP. MG. AM. RJ e MS	19E0269645	True	Residencial. Comercial e Loteamento
Residencial III	Pessoa Física	3,0%	20,5	Sênior	58,5%	14,2%	4,9	IPCA + 7,00%	Própria	SP. MG. BA. RJ e CE	19E0268821	True	Residencial
Comercial I	Pessoa Física	2,5%	17,1	Sênior	51,3%	14,4%	3,5	IPCA + 7,25%	Própria	SP. RJ. MS. PR e BA	19E0268513	True	Comercial
Loteamento I	Pessoa Física	2,3%	15,8	Sênior	44,4%	17,8%	2,8	IPCA + 7,50%	Própria	SP. MG. BA. SC e RS	19E0262379	True	Loteamento
Residencial I	Pessoa Física	2,1%	14,7	Sênior	43,4%	17,0%	4,8	IPCA + 7,00%	Própria	RS e AP	19E0268193	True	Residencial
Localrio	Corporativo	1,9%	12,8	Sênior	73,8%	20,0%	5,3	IPCA + 6,25%	Mercado	SP e SC	19K0981679	ISEC	Logístico
FLCR11	FII	2,2%	15,0	-	-	-	-	-	Mercado	-	FLCR11	Faria Lima Capital	-
Rede D'or	Ativos de Renda	0,6%	4,2	Única	62,1%	-	4,7	IPCA + 6,35%	Mercado	DF	17H0164854	RB Capital	Saúde

- (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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Grupo CB III (Série 41)



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	13,5%
Vencimento	11/07/2033
Código CETIP	19G0290123

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 23,0%.

CRI Grupo CB II (Série 21)



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,9%
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 23,0%.

CRI Grupo CB I (Série 18)



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	7,5%
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 de 30,0%. A vacância do portfolio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 23,0%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Renda Residencial (Série 178)



Devedor	Promontoria
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	6,2%
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. A subordinação do ativo é de 20,0%.

CRI Evolution (Série 181)



Devedor	FII RECT11
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,9%
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	5,2%
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 DF Business Park (Série 224)



Devedor	MZ Log 3
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	4,0%
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.

CRI Evolution (Série 181)



Devedor	Calçada S.A.
Taxa	IPCA + 12,00%
% PL	3,6%
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 – Mix I (Série 198)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,30%
% PL	3,3%
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 15,0%. 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 Pessoa Física - Residencial II (Série 202)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	3,3%
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 14,5%. 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 II (Série 206)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,10%
% PL	3,2%
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 14,2%. 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	3,0%
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 14,2%. 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 – Comercial I (Série 200)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	2,5%
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 14,4%. 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 – Loteamento I (Série 194)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,3%
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 17,8%. 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.

CRI Pessoa Física - Residencial I (Série 196)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,1%
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 17,0%. 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 Localfrio (Série 54)



Devedor	Localfrio S.A.
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	1,9%
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%.

CRI Rede D'or (Série 54)

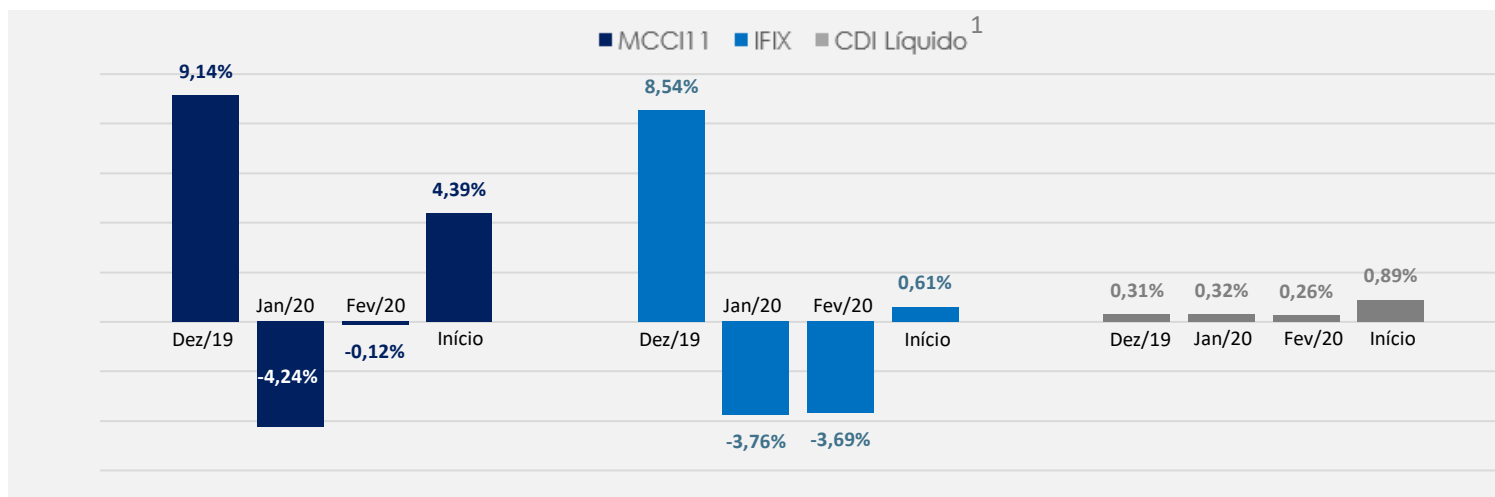


Devedor	Rede D'or
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	0,6%
Vencimento	06/11/2027
Código CETIP	17H0164854

CRI série única lastreada no contrato de locação atípico do imóvel Hospital Santa Helena, localizado em Brasília/DF, entre a proprietária do imóvel, e a Rede D'or. Consequentemente, o primeiro risco da operação é a inadimplência a locatária. Além disso, existe a Alienação Fiduciária do imóvel locado, com LTV atual de 62,1%.

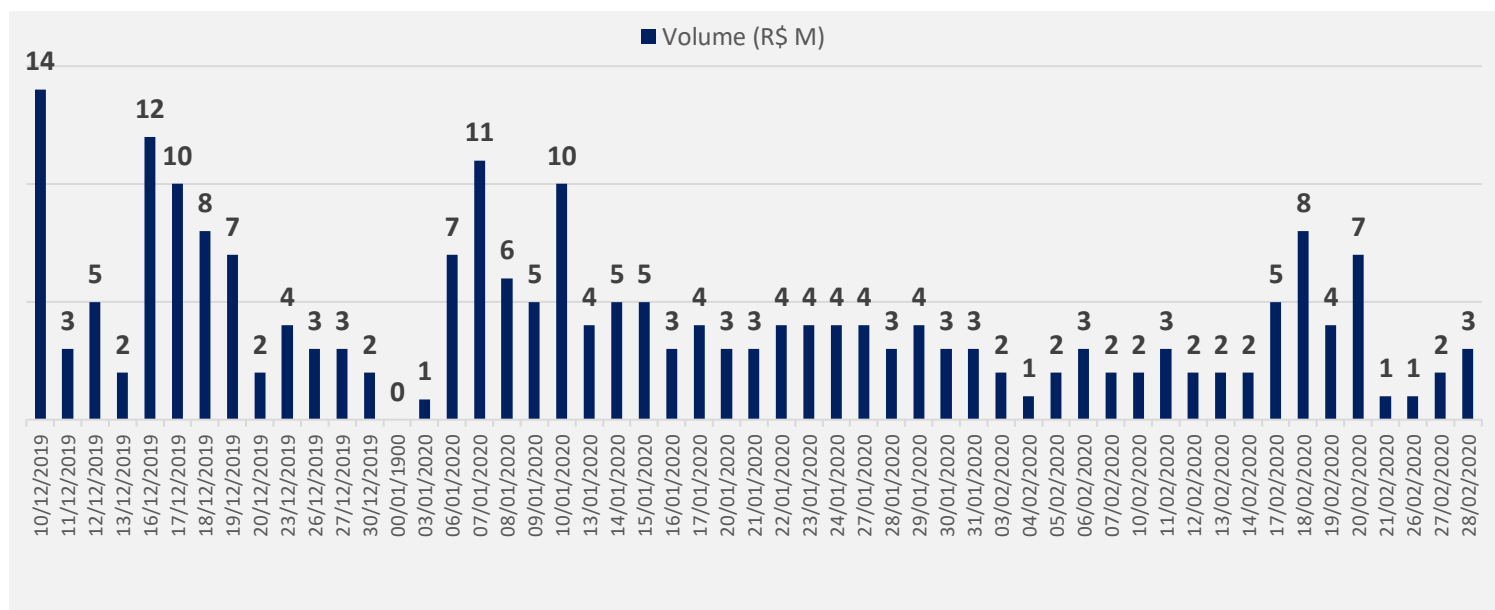
PERFORMANCE DO FUNDO

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 fevereiro/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 52 milhões**, equivalente a **R\$ 2,9 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de fevereiro/2020 no valor de R\$103,25.



(1) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%.

PIPELINE INDICATIVO

Conforme pipeline abaixo, o fundo possui diversas operações em estruturação com estágio avançado e a expectativa é que sejam liquidadas ao longo dos próximos meses. Vale reforçar que em março/20 o fundo adquiriu 3 novas operações de CRI, num montante total de R\$ 80 milhões, conforme citado anteriormente (seção “Eventos Subsequentes”).

Dadas recentes mudanças de condições de mercado, o gestor reavaliou todas as operações em estruturação no pipeline nas suas dimensões de risco e retorno. As operações liquidadas e a serem liquidadas foram reaprovadas em todos os testes de stress realizados pelo gestor e foram consideradas como de baixo risco mesmo vistas as condições desafiadoras de mercado dos próximos meses. As operações também tiveram readequações na remuneração inicialmente negociada frente às novas condições de mercado, resultando em maior rentabilidade (spread) do que inicialmente previsto. Além disso, houve reforço e aperfeiçoamento das condições contratuais visando mitigação de riscos nas operações.

Após a liquidação destas operações o Gestor estima que o fundo estará 100% alocado.

1 PULVERIZADO 36,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO LIQUIDADO EM MARÇO	2 ATIVOS DE RENDA 20,0 MONTANTE (R\$ M) MERCADO ORIGINAÇÃO LIQUIDADO EM MARÇO	3 ATIVOS DE RENDA 25,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO LIQUIDADO EM MARÇO
4 ATIVOS DE RENDA 32,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	5 RETROFIT 35,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	

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 referências 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