



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | MAIO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Abr/20)
R\$ 716.298.235,20
R\$ 98,98 / cota

Quantidade de Cotas
7.236.625

Volume negociado
Ao longo do mês de abril/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 26 milhões**, equivalente a **R\$ 1,3 milhões por dia**

Número de Cotistas
8.597

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 encerrou o mês de abril/2020 com **94% do patrimônio alocado** em 20 CRIs e 4 FIIs, com um total de R\$ 677 milhões investidos em uma taxa média ponderada nos CRIs de **Inflação + 6,8% e CDI + 4,0%**.

O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de abril/2020, representando um **yield anualizado de 8,14%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$88,50, equivalente a mais de 290% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

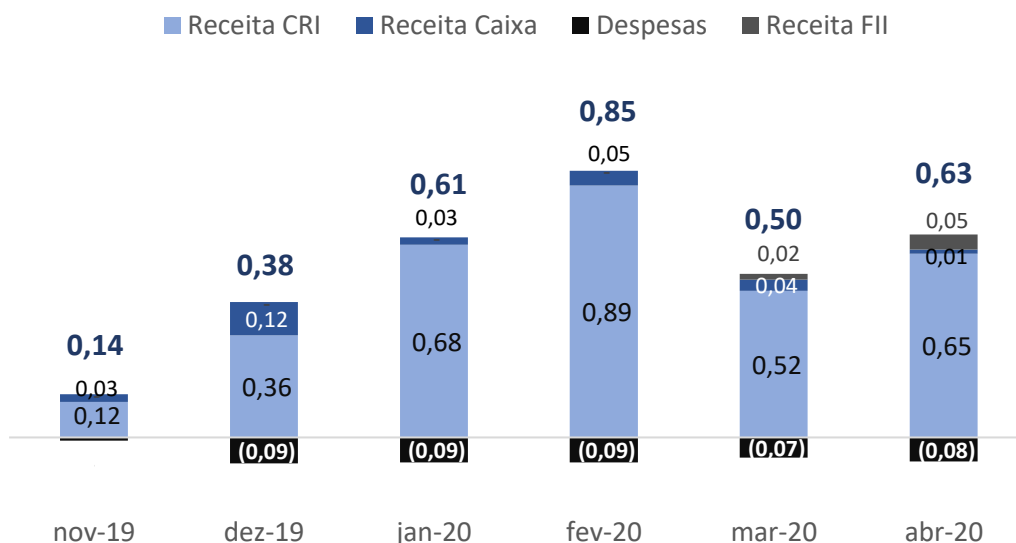
Durante o mês de abril/2020 adquirimos, via mercado secundário, mais R\$ 20 milhões do CRI Plaza Iguatemi (ativo que já fazia parte da carteira do fundo). A nova alocação apresentou uma taxa de **IPCA + 7,25%**.

Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a maio/20 com vencimento até a data de publicação deste relatório já foram pagas. Permanecemos atentos com o cenário atual e seus impactos para o portfólio do MCCI11 e até o momento não identificamos em nenhum CRI da carteira indícios que impliquem em default ou renegociações em curso que causem interrupção nas distribuições do fundo. Continuamos buscando oportunidades de ganho financeiro e boas alocações que a gestão ativa pode trazer no cenário atual.

Após a aquisição dos CRIs apresentados na seção *Pipeline Indicativo*, no montante de R\$ 42 milhões, o fundo estará **100% alocado**, com a carteira composta por um total de 22 CRIs e uma remuneração média de **Inflação + 6,8% e CDI + 4,8% ao ano**.

Vale destacar que na última divulgação do IFIX o MCCI11 passou a fazer parte do índice com um percentual de 0,85% de sua composição.

RESULTADO POR COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de abril/20 e o pagamento ocorreu no dia 20/05/2020. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 8,14%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$88,50, equivalente a mais de 290% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

A distribuição foi impactada pelos índices de inflação de fevereiro/2020, com o IPCA de 0,25% (os ativos do fundo em sua maioria são atrelados à inflação de 2 meses anteriores e a maioria da carteira está atrelada ao IPCA).

Houve o impacto de, aproximadamente, R\$ 0,64 por cota referente à receita de juros e correção monetária dos CRIs do portfólio. Desses valores, R\$ 0,43 são os juros dos ativos e R\$ 0,21 são referentes a correção monetária.

Finalmente, houve contribuição de aproximadamente R\$ 0,06 por cota advindo das cotas dos FIIs investidos, sendo R\$ 0,02 o lucro nas vendas realizadas no mês e R\$ 0,04 referente aos dividendos recebidos no período. No encerramento do mês as principais posições em FIIs são KNIP11, HGCR11 e FLCR11.

Encerramos abril/2020 com, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota de lucros retidos que devem ser distribuídos até o final do primeiro semestre. Além disso, fechamos o mês com, aproximadamente, R\$ 0,60 por cota de correção monetária que estão no saldo devedor dos CRIs mas ainda não se efetivaram em caixa para efeito de distribuição. Nossa expectativa é que parte desse valor (R\$ 0,25 por cota) seja distribuído também até o final do semestre.

Afirmamos que até o momento não identificamos em nenhum CRI da carteira indícios que impliquem em default ou renegociações em curso que causem interrupção nas distribuições do fundo. Qualquer alteração deste cenário será tempestivamente comunicada aos cotistas.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov19 ⁽¹⁾	Dez19	Jan20	Fev20	Mar20	Abr20
RECEITAS						
CRI - Juros	R\$ 732.974	R\$ 1.709.744	R\$ 2.286.540	R\$ 2.485.463	R\$ 2.569.661	R\$ 3.130.407
CRI - Correção	(R\$ 51.463)	R\$ 249.277	R\$ 1.323.615	R\$ 2.354.227	R\$ 1.157.952	R\$ 1.548.671
Receita sobre Caixa	R\$ 146.495	R\$ 639.368	R\$ 231.544	R\$ 285.949	R\$ 291.897	R\$ 106.527
Ganho de Capital	-	-	-	-	R\$ 141.072	R\$ 115.636
Dividendos FIIs	-	-	-	-	-	R\$ 268.494
TOTAL RECEITAS	R\$ 828.006	R\$ 2.598.389	R\$ 3.841.700	R\$ 5.183.606	R\$ 4.160.581	R\$ 5.196.465
Despesas	(R\$ 61.964)	(R\$ 498.819)	(R\$ 483.075)	(R\$ 478.184)	(R\$ 511.255)	(R\$ 612.492)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454	R\$ 3.649.326	R\$ 4.556.972
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454	R\$ 3.618.313	R\$ 4.341.975
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,14	R\$ 0,38	R\$ 0,61	R\$ 0,85	R\$ 0,50	R\$ 0,60
RENTABILIDADE POR COTA⁽²⁾	0,14%	0,38%	0,61%	0,85%	0,50%	0,60%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	9,23%	4,71%	7,63%	10,70%	6,17%	7,44%
% DO CDI BRUTO	185%	102%	163%	282%	156%	226%
% DO CDI LÍQUIDO⁽³⁾	217%	126%	192%	332%	183%	266%

(1) Distribuição pro rata referente a 5 dias do mês de Novembro/19.

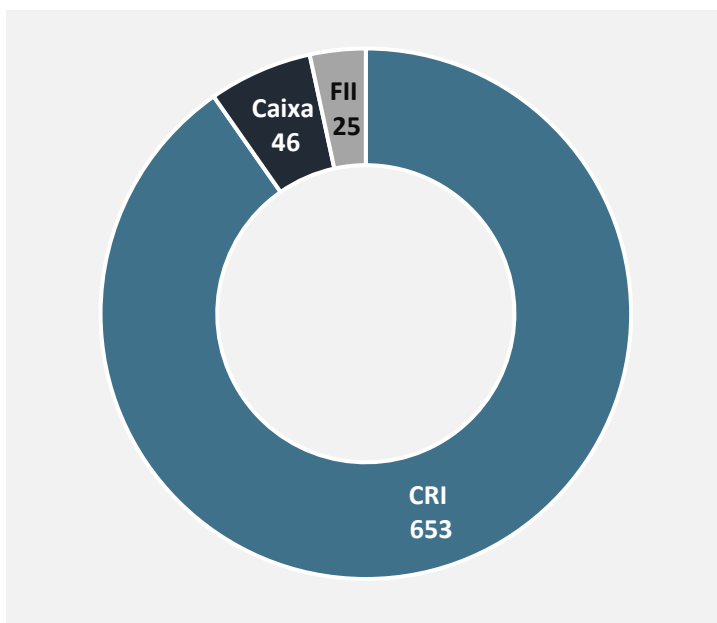
(2) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(3) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

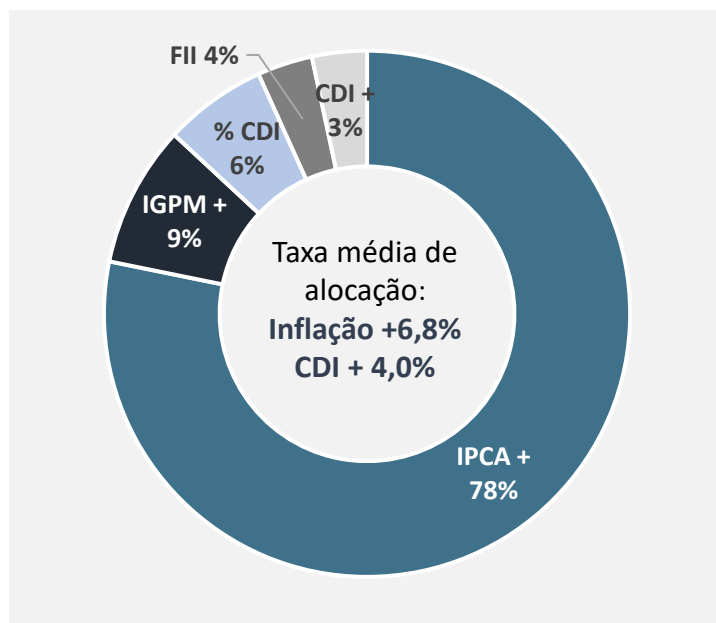
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

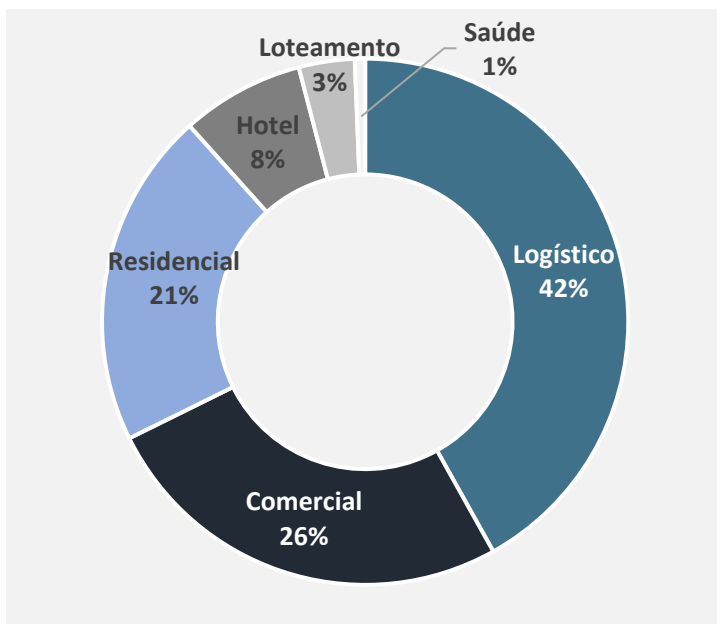
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



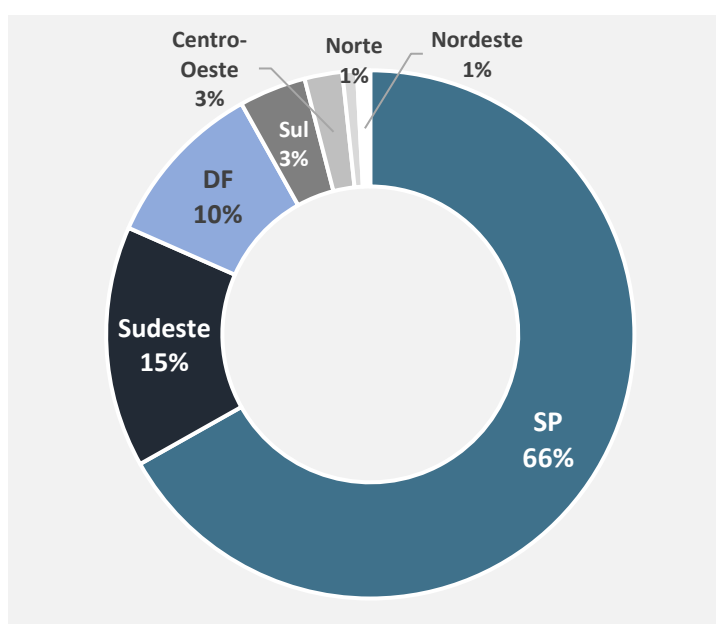
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



ATIVOS ATUAIS

ORDENADOS POR VOLUME ALOCADO NO FUNDO

Ativo	Tipo	Segmento	% PL	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação /Estruturação	Código Cetip	Emissor
CB III	Corporativo	Logístico	13,0%	93,1	Sênior	52,1%	30,0%	6,7	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC
CB II	Corporativo	Logístico	12,4%	88,8	Sênior	52,1%	30,0%	5,7	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC
CB I	Corporativo	Logístico	7,2%	51,4	Sênior	52,1%	30,0%	6,0	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	6,0%	42,8	Sênior	48,2%	20,7%	4,7	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	5,6%	40,4	Única	40,5%	-	6,3	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	5,6%	40,3	Única	63,1%	-	6,4	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	5,1%	36,4	Sênior	55,0%	16,1%	6,5	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	4,9%	35,4	Única	67,1%	-	6,5	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	3,9%	27,6	Única	29,0%	-	5,1	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital
Vogue Square	Corporativo	Hotel	3,5%	25,1	Única	22,9%	-	3,6	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec
Tarjab	Corporativo	Hotel	3,4%	24,3	Única	58,4%	-	4,4	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital
Mix I	Pessoa Física	Comercial/ Lote	3,1%	22,3	Sênior	47,0%	15,9%	4,6	IPCA	7,00%	Própria	19E0268403	True
Residencial II	Pessoa Física	Residencial	3,1%	22,1	Sênior	66,4%	14,9%	6,3	IPCA	7,00%	Própria	19E0268611	True
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	3,0%	21,4	Sênior	61,6%	15,2%	4,7	IPCA	7,10%	Própria	19E0269645	True
Residencial III	Pessoa Física	Residencial	2,7%	19,5	Sênior	59,7%	15,3%	5,0	IPCA	7,00%	Própria	19E0268821	True
Comercial I	Pessoa Física	Comercial	2,3%	16,7	Sênior	53,5%	15,0%	3,5	IPCA	7,25%	Própria	19E0268513	True
Residencial I	Pessoa Física	Residencial	2,0%	14,5	Sênior	38,5%	17,6%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	19E0268193	True
Loteamento I	Pessoa Física	Loteamento	1,9%	13,8	Sênior	46,9%	19,8%	2,8	IPCA	7,50%	Própria	19E0262379	True
Localfrio	Corporativo	Logístico	1,8%	12,7	Sênior	73,1%	20,0%	5,2	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC
Rede D'or	Ativos de Renda	Saúde	0,6%	4,1	Única	52,1%	-	4,6	IPCA	6,35%	Mercado	17H0164854	RB Capital
Fils de CRI	FII	-	3,4%	24,6	-	-	-	-	-	-	Mercado	Fils de CRI	-
Caixa	N/A	-	6,4%	45,7	-	-	-	-	-	-	Mercado	-	-

- (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

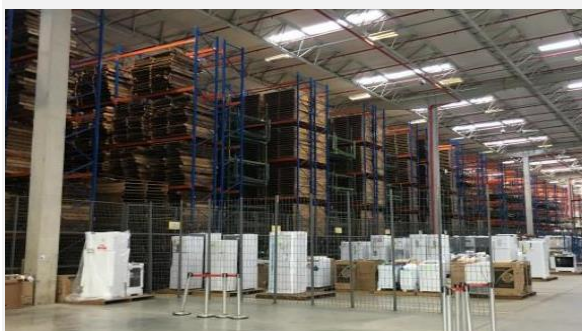
CRI Grupo CB III



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	13,0%
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%, o LTV corrente da operação é de 52,1% e o fundo de reserva atual é de R\$13,6 milhões (abr/20).

CRI Grupo CB II



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,4%
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 52,1%.

CRI Grupo CB I



Devedor	Grupo CB
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	7,2%
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 52,1%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Renda Residencial



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

CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais para locação em São Paulo e cessão fiduciária dos futuros contratos de locação para esses ativos. Além disso, ainda conta com alienação fiduciária das ações da companhia proprietária das unidades citadas acima e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 6 meses da operação. A subordinação do ativo é de 20,0%.

CRI Evolution



Devedor	FII RECT11
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,6%
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 Plaza Iguatemi



Devedor	RS Morizono
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	5,6%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários), alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 63%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix III



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,1%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807

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 15,0% e atualmente possui 16,1%. 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 Green Towers



Devedor	Sapucaí FII
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	4,9%
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



Devedor	MZ Log 3
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	3,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19L0938593

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Vogue Square



Devedor	Calçada S.A.
Taxa	IPCA + 12,0%
% PL	3,5%
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 Tarjab



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

CRI de série única 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. Também possui cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros de direito de cada uma das unidades, fundo de reserva equivalente a 15 meses de juros do CRI e aval dos sócios da devedora. O LTV atual da operação é de 58,4%, e será amortizada com a venda das unidades autônomas.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,30%
% PL	3,1%
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 15,9%. 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



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	3,1%
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 14,9%. 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 Mix II



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,10%
% PL	3,0%
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 15,2%. 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



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,7%
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 15,3%. 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 – Comercial I



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	2,3%
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 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.

CRI Pessoa Física – Loteamento I



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	1,9%
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 19,8%. 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



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,0%
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 17,6%. 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



Devedor	Localfrio S.A.
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,8%
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

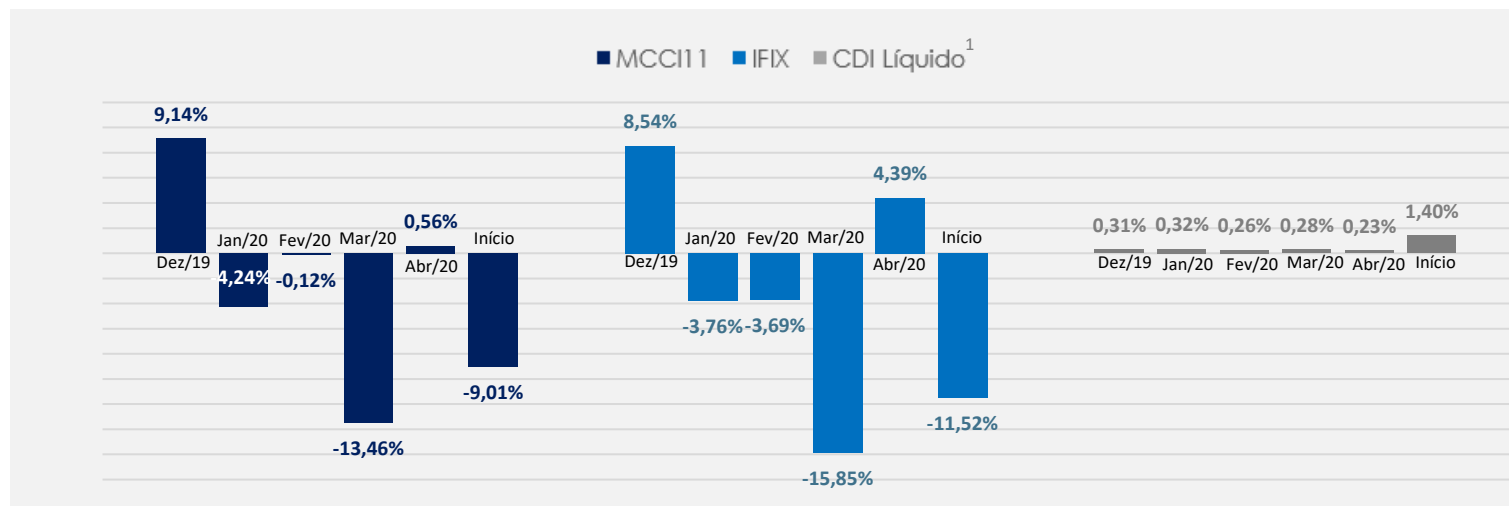


Devedor	Rede D'or
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	0,6%
Vencimento	06/11/2027
Código Cetip	17H0164854

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 61,0%.

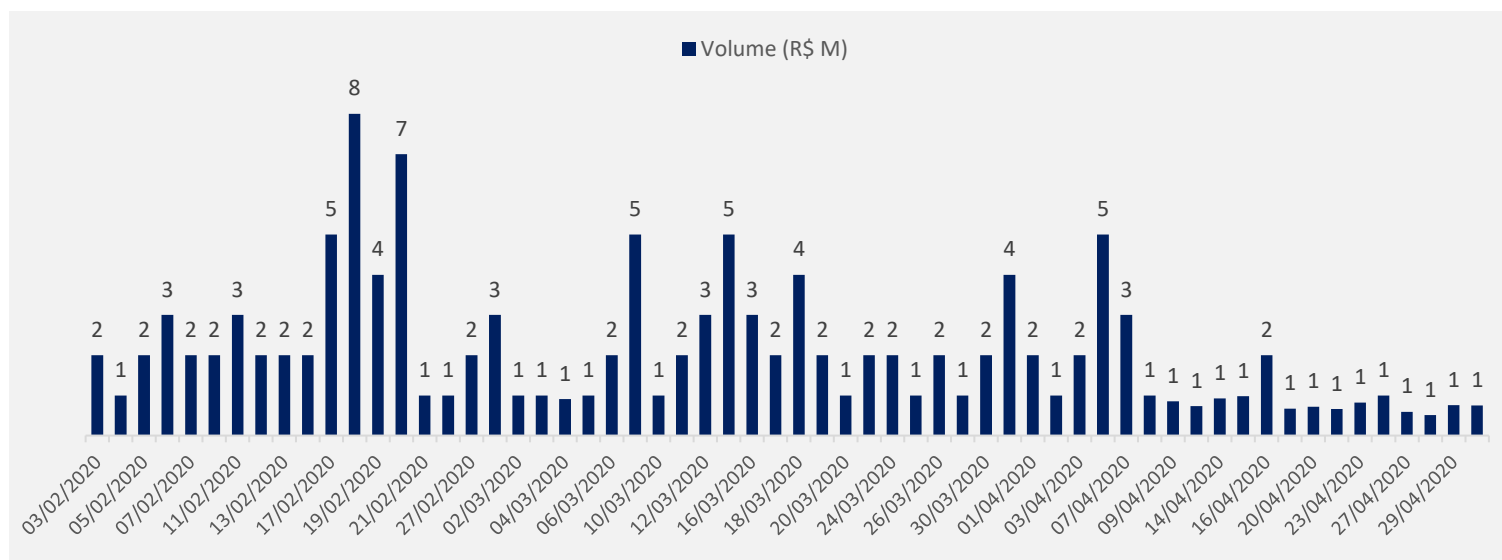
PERFORMANCE DO FUNDO

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



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de abril/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 26 milhões**, equivalente a **R\$ 1,3 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de abril/2020 no valor de R\$ 88,50. Houve negociação do ativo em todos os pregões ao longo do mês, além disso vale destacar que na última divulgação do IFIX o MCCI11 passou a fazer parte do índice com um percentual de 0,85% de sua composição.



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

PIPELINE INDICATIVO

No fechamento de abril/20 o fundo possuía duas operações em seu pipeline, ambas com originação e estruturação próprias (estágio avançado). Para a operação número 1 foi postergada a data de liquidação divulgada nos últimos relatórios gerenciais, em decorrência da atuação do gestor na renegociação positiva de taxa e aumento das garantias da operação, aproveitando as oportunidades que se abrem no cenário atual. A expectativa de liquidação ainda para o segundo trimestre de 2020 está mantida.

1

ATIVOS DE RENDA

34,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

LIQUIDAÇÃO 2º TRI

2

ATIVOS DE RENDA

8,0 MONTANTE (R\$ M)

PRÓPRIA ORIGINAÇÃO

LIQUIDAÇÃO 2º TRI

Sendo assim, após a aquisição dos CRIs acima em estruturação pelo gestor, no montante de R\$ 42 milhões, o fundo estará **100% alocado**, com a carteira composta por um total de 22 CRIs e uma remuneração média de Inflação + 6,8% e CDI + 4,8% ao ano. Tal alocação da carteira supera, tanto em velocidade como em remuneração, as premissas utilizadas nos estudos de viabilidade do fundo na época do seu IPO e Follow-on.

O gestor tem como target de alocação em CRIs um spread de, aproximadamente, 300 bps sobre a NTN-B de referência e, mesmo com o recente movimento no mercado e abertura da curva de juros, o fundo restou-se alocado a um spread de, aproximadamente, **360 bps** quando comparada a NTN-B de 2026 (3,2%).

ESTUDO DE VIABILIDADE

- Tempo de Alocação IPO: **7 meses**
- Tempo de Alocação Follow-on: **7 meses**
- Premissas de alocação:
Inflação + 5,7%
CDI + 3,6%



ALOCAÇÕES EFETIVAS¹

- Tempo de Alocação IPO: **3 meses**
- Tempo de Alocação Follow-on: **3 meses**
- Aquisições realizadas:
Inflação + 6,8%
CDI + 4,8%

(1) Considerando a liquidação das operações 1 e 2 do pipeline acima.

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