



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | JULHO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Jun/20)
R\$ 711.889.539,76
R\$ 98,37 / cota

Quantidade de Cotas
7.236.625

Volume negociado
Ao longo do mês de junho/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 32,6 milhões**, equivalente a **R\$ 1,6 milhões por dia**

Número de Cotistas
9.458

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 no mês de junho/20 foi de **R\$ 0,55 por cota**, representando um **yield anualizado de 6,8%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 98,00.

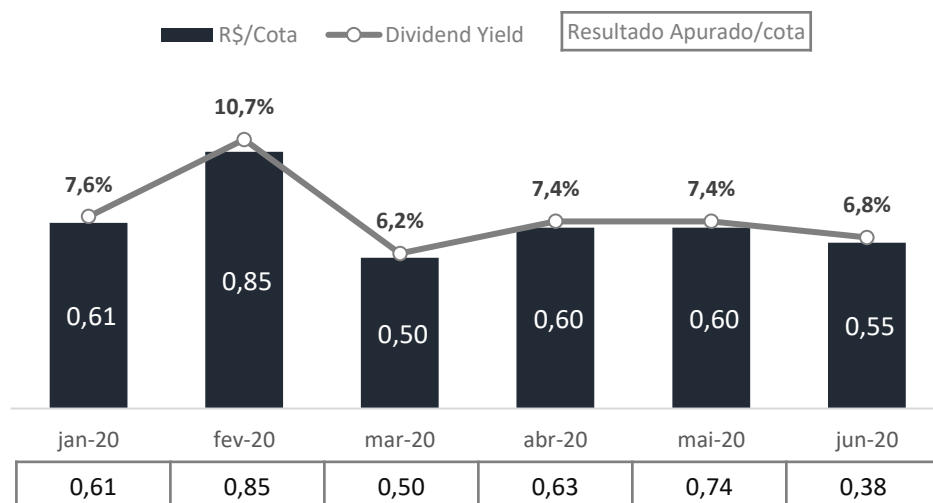
O resultado apurado no mês foi negativamente impactado pelo IPCA de abril/20, o qual apresentou **deflação (-0,31%)**. De acordo com a metodologia do administrador, nos meses em que o resultado é impactado por índices deflacionários, os CRIs indexados a esses índices têm parte dos seus juros consumidos e, conseqüentemente, um impacto negativo na distribuição. O impacto foi suavizado com a distribuição de, aproximadamente, R\$0,17 por cota de lucros retidos do Fundo.

Encerramos o primeiro semestre de 2020 com **99% do patrimônio alocado** em uma taxa média ponderada nos CRIs de **Inflação + 6,8% e CDI + 4,6%**. Os rendimentos apurados pelo Fundo nesse 1º semestre totalizaram **R\$ 3,71 por cota (média de R\$ 0,62/mês)** e um **yield anualizado de 7,5%**, quando considerado o preço de emissão de cota de R\$ 100,00. Ao analisarmos os principais eventos do semestre, o Fundo superou todas as expectativas dos estudos de viabilidade, tanto em velocidade de alocação, como em remuneração dos ativos adquiridos. Mais detalhes na seção “Encerramento Primeiro Semestre de 2020”.

No mês de junho/2020 o Fundo adquiriu 1 nova operação de CRI, no montante total de R\$ 34 milhões, com remuneração de CDI + 5,0%.

Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a julho/20, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas. Até o momento não identificamos qualquer indício de inadimplimento, que possam causar interrupção nas distribuições do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



ENCERRAMENTO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2020

Mesmo com os eventos recentes ligados à pandemia do COVID-19, que nos colocaram defronte crise sem precedentes ao longo do semestre, com impactos de diferentes magnitudes nos diversos segmentos da área imobiliária, destacamos que até o fechamento desse relatório **100% dos CRIs permanecem adimplentes**. Entendemos que as estruturas defensivas dos CRIs, os mecanismos mitigantes de risco, além do alto percentual do portfólio com originação e estruturação do próprio Gestor, garantem estruturas mais robustas, maior conhecimento das operações e proximidade dos devedores, fazendo com que o Fundo chegue até esse momento sem nenhum evento que impacte a distribuição de rendimentos.

Durante o primeiro semestre de 2020, o Fundo adquiriu 7 CRIs com um volume total de **R\$ 273 milhões** e uma remuneração média de **IPCA + 6,5% e CDI + 4,6%**. Destacamos que as taxas dos ativos investidos superaram as previstas no estudo de viabilidade da 2ª oferta do Fundo, o qual considerava que as alocações seriam realizadas, na média, à Inflação + 6,0% e CDI + 3,0%. No âmbito de velocidade de alocação, ambos os estudos (IPO + Follow-on) consideravam o prazo de 7 meses para que toda a alocação dos recursos captados fosse realizada. Em ambas as captações essa premissa foi superada e a alocação total dos recursos ocorreu em apenas **3 meses** após o encerramento de ambas ofertas.

Quando comparado ao estudo de viabilidade, CDI e Inflação apresentados ao longo do semestre ficaram abaixo das premissas utilizadas, sendo o CDI médio anualizado de **3,6%a.a.** e o IPCA do primeiro semestre do ano foi de **0,10%**, enquanto no estudo, as premissas consideradas foram de 5,0% para o CDI anualizado e 1,9% para a inflação no semestre. Mesmo com essas diferenças, os rendimentos apurados pelo Fundo totalizaram **R\$ 3,71 por cota (média de R\$ 0,62/mês), um yield anualizado de 7,5%**, (247% da taxa DI do período isento de imposto de renda), e muito próximo da estimada no estudos de viabilidade (R\$ 3,83 por cota no semestre).

No início do semestre o gestor já vislumbrava um movimento de redução estrutural de juros da economia, fazendo com que a alocação fosse – em sua maioria – em ativos atrelados à inflação, que se beneficiam e conseguem manter um maior nível de distribuição de rendimentos nesse cenário, quando comparados aos ativos indexados ao CDI.

Adicionalmente, para que a integralidade da taxa de performance não impactasse a distribuição de junho/20, o gestor abriu mão do recebimento à vista e, conforme fato relevante do dia 01/07/2020, o pagamento será realizado em seis parcelas mensais e iguais, sendo a primeira em julho de 2020, e as demais nos meses subsequentes.

MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

CRI Sam's Club

Série única do CRI Sam's Club no valor de R\$ 34 milhões. A remuneração do ativo é de CDI + 5,00% e o prazo da operação de 13 anos, com *duration* de 6 anos. A emissão ocorreu no dia 03/06/2020 e foi realizada pela RB Capital Securitizadora.



- (i) Alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo, especificamente nos bairros do Bom Retiro e Santa Cecília. As garantias em conjunto são avaliadas em R\$ 64 milhões e o LTV Inicial da operação é de 53%.
- (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação dos locatários Sam's Club e Natural da Terra. O índice de cobertura inicial da operação (valor de aluguel/parcela inicial do CRI) é de, aproximadamente, 1,5 vezes e Fiança dos sócios da devedora.
- (iii) Fundo de reserva com saldo mínimo de 6 parcelas mensais do CRI.
- (iv) Fundo de despesa equivalente a 1 ano de despesas recorrentes do CRI.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo distribuiu **R\$ 0,55 por cota** como rendimento referente ao mês de junho/20 e o pagamento ocorreu no dia 17/07/2020. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 6,8%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de R\$98,00, equivalente a mais de **324% da taxa DI** do período (isento de imposto de renda).

Foram distribuídos, aproximadamente, R\$ 0,17 por cota de lucros retidos por cota que o Fundo possuía. Os rendimentos apurados pelo Fundo nesse 1º semestre totalizaram R\$ 3,71 por cota e um **yield anualizado de 7,5%**, se considerado o preço de emissão de cota de R\$ 100,00.

Ao longo do mês houve contribuição de aproximadamente **R\$ 0,03 por cota**, advindo das cotas dos FIs investidos (rendimentos recebidos + ganho de capital em vendas realizadas). No encerramento do mês os FIs que compõem a carteira do Fundo são: KNIP11, HGCR11, FLCR11 e VGIR11. Considerando os preços de aquisição, o pagamento advindo dos FIs representa **dividend yield médio de 7,3%**. No mês de junho/20 realizamos a venda parcial e com ganho de capital de dois fundos do portfólio, encerrando o mês com 3,2% do patrimônio líquido investidos em fundos de CRI.

O resultado apurado no mês foi negativamente impactado pelo IPCA de abril/20, que apresentou **deflação (-0,31%)**. De acordo com a metodologia do administrador, nos meses em que o resultado é impactado por índices deflacionários, os CRIs indexados a esses índices tem parte dos seus juros consumidos e, consequentemente, um impacto negativo na distribuição.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan20	Fev20	Mar20	Abr20	Mai20	Jun20
RECEITAS						
CRI - Juros	R\$ 2.286.540	R\$ 2.485.463	R\$ 2.569.661	R\$ 3.130.407	R\$ 3.482.369	R\$ 3.259.786
CRI - Correção	R\$ 1.323.615	R\$ 2.354.227	R\$ 1.157.952	R\$ 1.548.671	R\$ 2.114.720	(R\$ 139.141)
Receita sobre Caixa	R\$ 231.544	R\$ 285.949	R\$ 291.897	R\$ 106.527	R\$ 84.738	R\$ 61.138
Ganho de Capital	-	-	R\$ 141.072	R\$ 115.636	R\$ 35.927	R\$ 69.927
Dividendos FIs	-	-	-	R\$ 268.494	R\$ 147.799	R\$ 131.713
TOTAL RECEITAS	R\$ 3.841.700	R\$ 5.183.606	R\$ 4.160.581	R\$ 5.196.465	R\$ 5.865.552	R\$ 3.383.352
Despesas	(R\$ 483.075)	(R\$ 478.184)	(R\$ 511.255)	(R\$ 612.492)	(R\$ 538.549)	(R\$ 597.720)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454	R\$ 3.649.326	R\$ 4.556.972	R\$ 5.326.703	R\$ 2.785.632
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 3.358.624	R\$ 4.647.454	R\$ 3.618.313	R\$ 4.341.975	R\$ 4.341.975	R\$ 3.980.144
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,61	R\$ 0,85	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,55
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	0,61%	0,85%	0,50%	0,60%	0,60%	0,55%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	7,63%	10,70%	6,17%	7,44%	7,44%	6,80%
% DO CDI BRUTO	165%	298%	148%	214%	245%	275%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	195%	350%	174%	245%	288%	324%

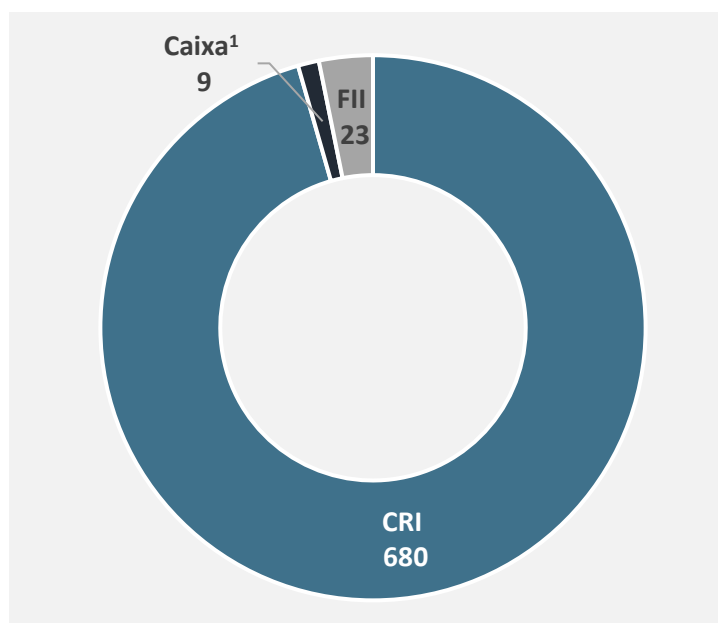
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

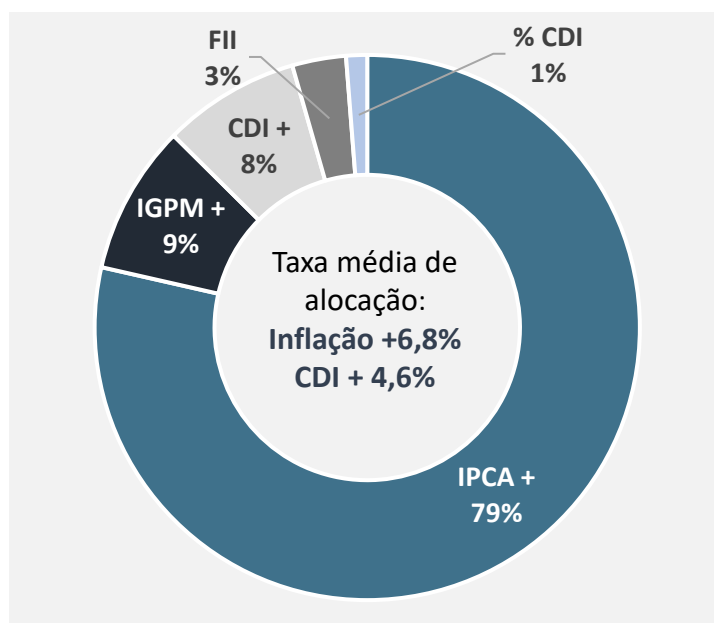
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de junho/2020. Entendemos que é extremamente saudável para o portfólio uma participação em diversos segmentos de *Real Estate* e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira do Fundo.

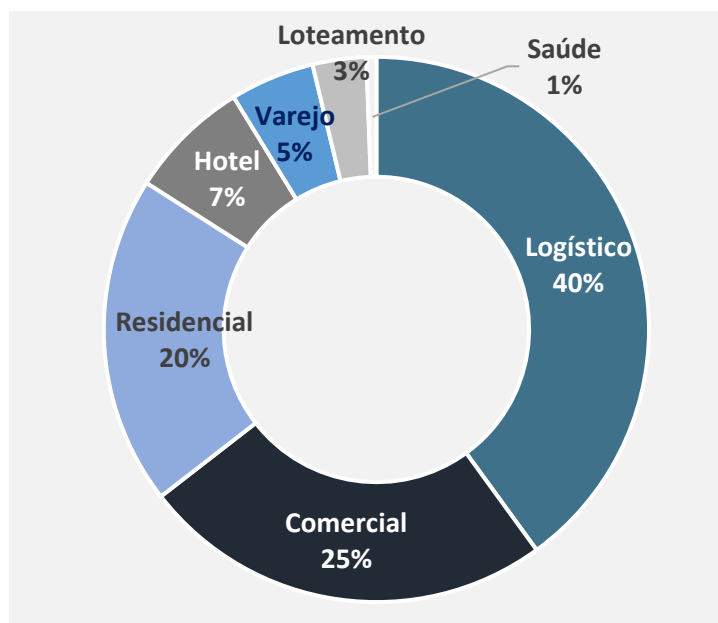
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



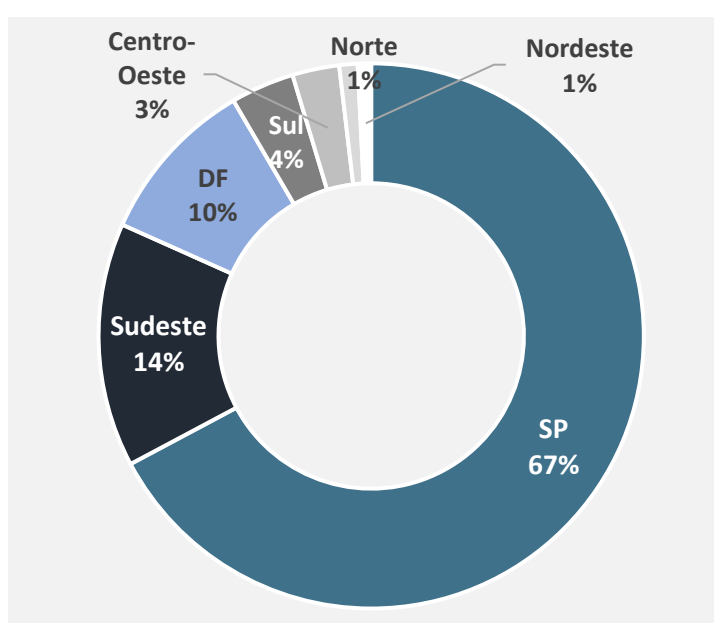
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



(1) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

ATIVOS ATUAIS

ORDENADOS POR VOLUME ALOCADO NO FUNDO

Ativo	Tipo	Segmento	% PL	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação /Estruturação	Código Cetip	Emissor
CB III	Corporativo	Logístico	13,2%	93,7	Sênior	51,9%	30,0%	6,2	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC
CB II	Corporativo	Logístico	12,3%	87,7	Sênior	51,9%	30,0%	5,7	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC
CB I	Corporativo	Logístico	7,2%	50,9	Sênior	51,9%	30,0%	3,8	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	6,0%	42,7	Sênior	39,2%	21,1%	4,6	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	5,6%	39,9	Única	40,0%	-	6,2	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	5,6%	39,6	Única	62,6%	-	6,3	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	5,0%	35,9	Única	67,6%	-	6,5	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	5,0%	35,6	Sênior	53,6%	17,1%	5,0	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	4,8%	34,0	Única	53,3%	-	6,0	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	3,8%	27,3	Única	28,8%	-	5,0	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital
Vogue Square	Corporativo	Hotel	3,5%	25,1	Única	23,0%	-	3,5	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec
Tarjab	Corporativo	Hotel	3,4%	23,9	Única	57,6%	-	4,3	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital
Mix I	Pessoa Física	Comercial/ Lote	3,1%	22,0	Sênior	48,2%	16,7%	4,5	IPCA	7,00%	Própria	19E0268403	True
Residencial II	Pessoa Física	Residencial	3,1%	21,8	Sênior	61,5%	15,6%	6,2	IPCA	7,00%	Própria	19E0268611	True
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	3,0%	21,0	Sênior	66,6%	15,9%	4,6	IPCA	7,10%	Própria	19E0269645	True
Residencial III	Pessoa Física	Residencial	2,7%	19,2	Sênior	62,2%	16,1%	4,8	IPCA	7,00%	Própria	19E0268821	True
Comercial I	Pessoa Física	Comercial	2,3%	16,1	Sênior	57,7%	15,8%	3,4	IPCA	7,25%	Própria	19E0268513	True
Residencial I	Pessoa Física	Residencial	2,0%	14,1	Sênior	47,2%	18,7%	4,8	IPCA	7,00%	Própria	19E0268193	True
Loteamento I	Pessoa Física	Loteamento	1,9%	13,3	Sênior	46,9%	20,5%	2,7	IPCA	7,50%	Própria	19E0262379	True
Localfrio	Corporativo	Logístico	1,8%	12,5	Sênior	72,4%	20,0%	5,2	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC
Rede D'or	Ativos de Renda	Saúde	0,6%	4,0	Única	60,0%	-	3,5	IPCA	6,35%	Mercado	17H0164854	RB Capital
Filis de CRI	FII	-	3,2%	22,7	-	-	-	-	-	-	-	Filis de CRI	-
Caixa Líquido ³	-	-	1,2%	8,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (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. Quanto maior esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
- (3) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	13,2%
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 51,9% e o fundo de reserva atual é de R\$ 22,2 milhões (junho/20).

CRI Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,3%
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 51,9%.

CRI Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
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 51,9%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
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 3 meses da operação. A subordinação do ativo é de 21,1%.

CRI Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
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 2 parcelas mensais do CRI.

CRI Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
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 Green Towers



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	5,0%
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 Pessoa Física – Mix III



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	5,0%
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 17,1%. 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 Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	4,8%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

CRI que possui como garantia alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo. As garantias em conjunto são avaliadas em R\$ 64 milhões e o LTV atual da operação é de 53%. Além disso, a operação conta com cessão fiduciária dos contratos de locação (Sam's Club e e Natural da Terra), além de fundo de reserva, despesa e fiança dos sócios da devedora.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI DF Business Park



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	3,8%
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.

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
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	Incorporador
Taxa	CDI + 4,00%
% PL	3,4%
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 das unidades autônomas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,5% e atualmente possui 16,7%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI 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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% e atualmente possui 15,6%. 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.

CRI Pessoa Física - 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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,4% 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 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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,0% 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 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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 12,0% e atualmente possui 15,8%. 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. O CRI possuía uma subordinação inicial de 10,0% e atualmente possui 18,7%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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 20,5%. 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 Localfrio



Devedor	Empresa Operacional
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

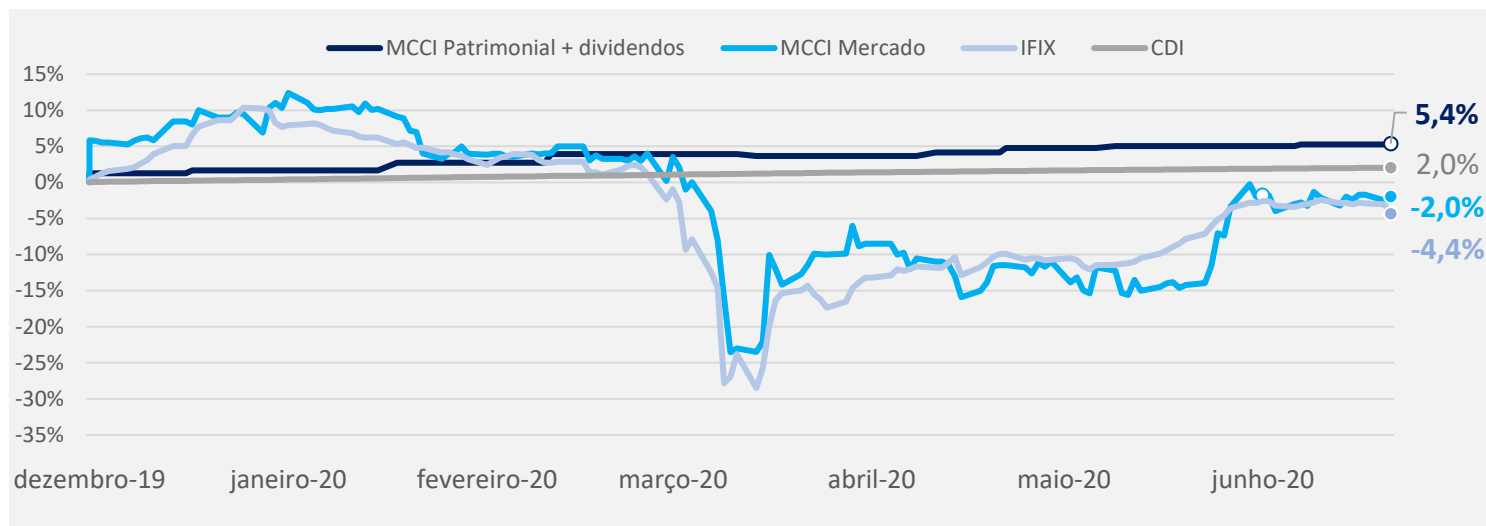


Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	0,6%
Vencimento	06/11/2027
Código Cetip	17H0164854

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 60,0%.

PERFORMANCE DO FUNDO

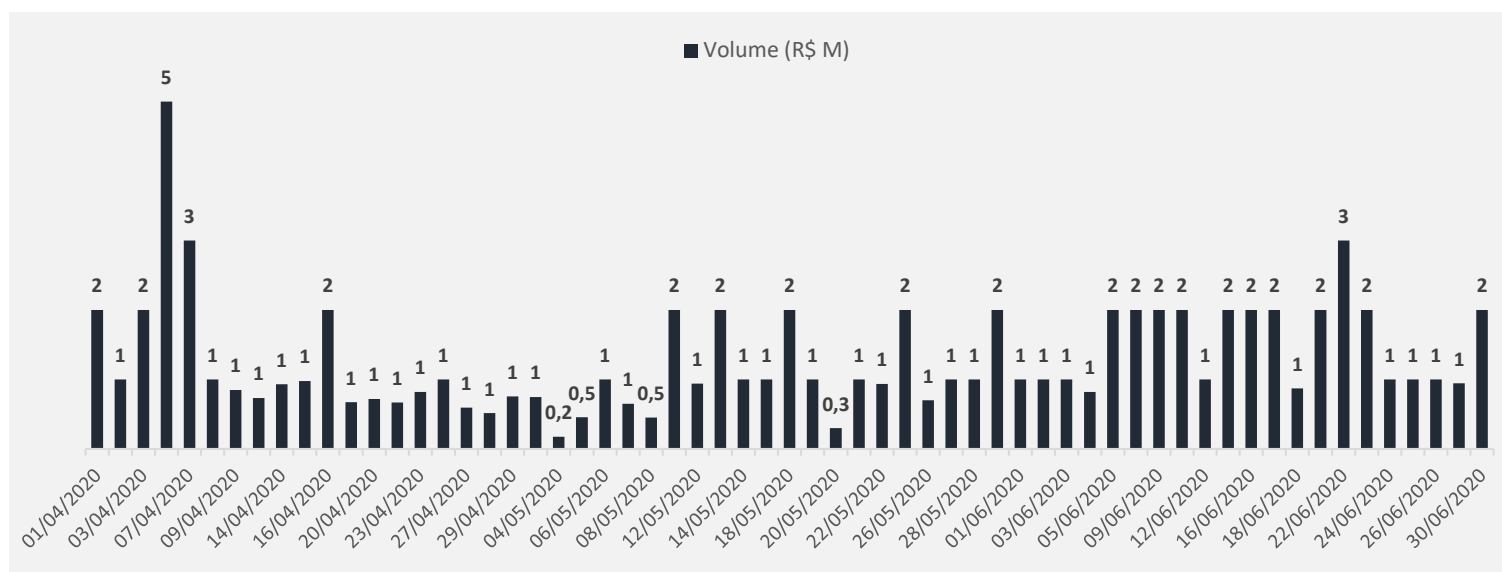
As cotas do Fundo começaram a ser negociadas no dia 10/12. Para cálculo da performance é considerada a distribuição de rendimentos mais a variação das cotas no mercado secundário.



- (1) MCCI Patrimonial considera a variação da cota patrimonial mais rendimentos distribuídos
- (2) MCCI Mercado considera a variação no mercado secundário mais rendimentos distribuídos.

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de junho/2020 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 32,6 milhões**, equivalente a **R\$ 1,6 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de junho/2020 no valor de R\$ 98,00. Houve negociação do ativo em todos os pregões ao longo do mês, e 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.





Mauá Capital

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