



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | FEVEREIRO 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Jan/20)
R\$ 543.679.907,98
R\$ 99,54 / cota

Volume negociado
Ao longo do mês de janeiro/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 96 milhões**, equivalente a **R\$ 4,4 milhões por dia**

Número de Cotistas
8.121

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\$ 0,6149 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro/2020 e o pagamento ocorreu no dia 19/02/2020. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 7,63% ao ano, considerando o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00, equivalente a mais de 163% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

Adicionalmente ao montante distribuído, aproximadamente R\$ 0,13 centavos referente a parte da correção monetária (inflação) dos ativos não foram distribuídos nesse mês. Consequentemente, houve um aumento do saldo devedor dos CRIs que contribuiu na valorização da cota patrimonial do fundo.

Durante o mês de janeiro/2020 o fundo adquiriu participação de R\$15M em Oferta Restrita do fundo FLCR11. Por outro lado não houve aquisição de novos CRIs, principalmente em decorrência dos seguidos feriados do mês impactarem o ritmo natural de evolução das operações estruturadas. O gestor possui 3 operações em estágio final de discussão de minutas e diligência e acredita que estas serão liquidadas ainda no 1º trimestre, conforme descrito na seção *Pipeline Indicativo*.

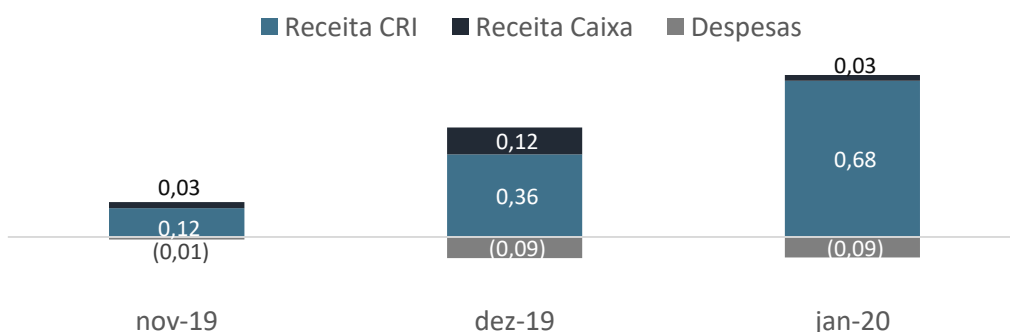
EVENTOS SUBSEQUENTES

No mês de fevereiro foram aprovadas ambas matérias enviadas via carta consulta aos cotistas no dia 05/12/2019. O Gestor entende que os itens eram essenciais para a estratégia do fundo e sua aprovação aumentará o potencial de alocação do fundo em ativos com bom equilíbrio de risco/retorno.

Consequentemente, em fevereiro/2020 o fundo adquiriu R\$134,6 milhões em ativos alvo (CRIs), utilizando integralmente o caixa verificado no fechamento de janeiro decorrente da oferta primária, superando significativamente as premissas utilizadas no estudo de viabilidade.

Mais destaques e informações sobre os ativos adquiridos serão disponibilizados no próximo relatório mensal (março/2020) ao divulgarmos informações da carteira no fechamento de fevereiro/20.

RESULTADO POR COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,6149 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro/2020 e o pagamento ocorreu no dia 19/02/2020. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 7,63% ao ano, considerando o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00, equivalente a mais de 163% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov19	Dez19	Jan20
RECEITAS			
CRI - Juros	R\$ 732.974	R\$ 1.709.744	R\$ 2.286.540
CRI - Correção	(R\$ 51.463)	R\$ 249.277	R\$ 1.323.615
Liquidez	R\$ 146.495	R\$ 639.368	R\$ 231.544
TOTAL RECEITAS	R\$ 828.006	R\$ 2.598.389	R\$ 3.841.700
Despesas	(R\$ 61.964)	(R\$ 498.819)	(R\$ 483.075)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 766.042	R\$ 2.099.570	R\$ 3.358.624
Rendimento por Cota	R\$ 0,14	R\$ 0,38	R\$ 0,61
RENTABILIDADE POR COTA¹	0,14%*	0,38%	0,61%
RENTABILIDADE POR COTA ANUALIZADA²	9,23%*	4,71%	7,63%
% DO CDI BRUTO	184,63%	102,07%	163,28%
% DO CDI LÍQUIDO³	217,21%	126,16%	192,09%

*** 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

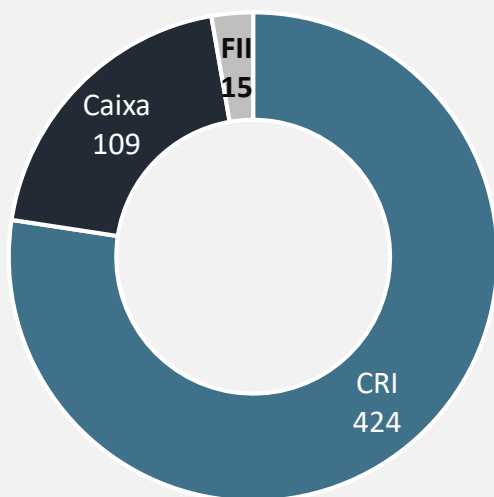
(2) Rentabilidade anualizada na base 252

(3) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

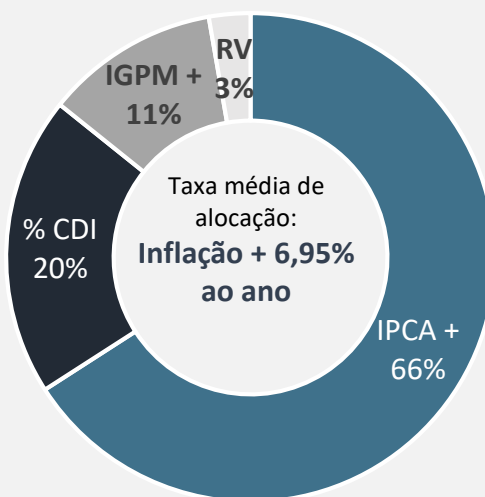
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

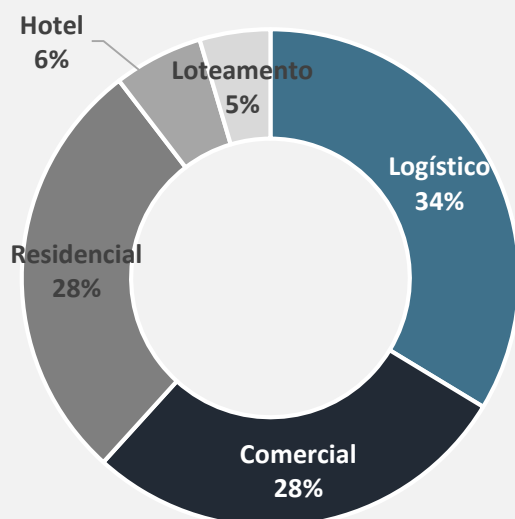
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



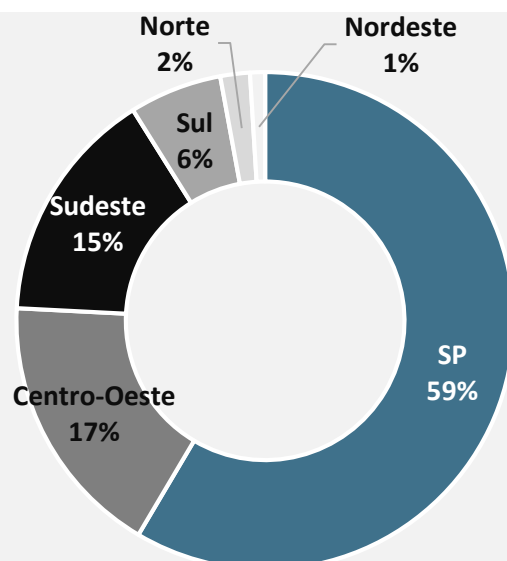
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



ATIVOS ATUAIS

ATIVO	TIPO	% PL	MONTANTE (R\$ M)	TRANCHE	LTV ¹	% SUB ²	Duration (Anos)	TAXA	ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	CÓDIGO CETIP	EMISSION	SEGMENTO
CB I	Corporativo	9,4%	51,3	Sênior	23,0%	30,0%	6,1	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	17L0765996	ISEC	Logístico
CB II	Corporativo	9,3%	50,6	Sênior	23,0%	30,0%	5,8	IPCA + 7,00%	Própria	SP e RJ	18F0849431	ISEC	Logístico
Renda Residencial	Ativos de Renda	7,8%	42,3	Sênior	47,6%	20,0%	4,9	IPCA + 6,50%	Própria	SP	19K1139273	Habitasec	Residencial
Evolution	Ativos de Renda	7,4%	40,3	Única	40,6%	-	6,4	IPCA + 6,25%	Mercado	SP	19L0823309	Habitasec	Comercial
Green Towers	Ativos de Renda	6,4%	35,0	Única	66,5%	-	6,6	IGPM + 4,75%	Mercado	DF	19L0907949	RB Capital	Comercial
DF Business Park	Ativos de Renda	5,2%	28,0	Única	29,5%	-	5,2	IGPM + 6,10%	Mercado	DF	19L0938593	RB Capital	Logístico
Vogue Square	Corporativo	4,5%	24,7	Única	22,7%	-	3,8	IPCA + 12,00%	Própria	RJ	19L0906182	Habitasec	Hotel
Residencial II	Pessoa Física	4,4%	23,8	Sênior	66,3%	13,7%	6,3	IPCA + 7,00%	Própria	SP, MS, RS, SC e MT	19E0268611	True	Residencial
Mix I	Pessoa Física	4,2%	22,8	Sênior	47,2%	14,8%	4,7	IPCA + 7,30%	Própria	SP, MT, DF, RJ e SC	19E0268403	True	Comercial e Loteamento
Mix II	Pessoa Física	4,1%	22,2	Sênior	61,5%	14,1%	4,7	IPCA + 7,10%	Própria	SP, MG, AM, RJ e MS	19E0269645	True	Residencial, Comercial e Loteamento
Residencial III	Pessoa Física	3,9%	21,3	Sênior	61,1%	13,4%	4,9	IPCA + 7,00%	Própria	SP, MG, BA, RJ e CE	19E0268821	True	Residencial
Comercial I	Pessoa Física	3,2%	17,3	Sênior	52,6%	14,2%	3,5	IPCA + 7,25%	Própria	SP, RJ, MS, PR e BA	19E0268513	True	Comercial
Loteamento I	Pessoa Física	2,9%	15,8	Sênior	44,8%	17,7%	2,8	IPCA + 7,50%	Própria	SP, MG, BA, SC e RS	19E0262379	True	Loteamento
Residencial I	Pessoa Física	2,9%	15,7	Sênior	46,5%	15,9%	4,8	IPCA + 7,00%	Própria	RS e AP	19E0268193	True	Residencial
FLCR12	FII	2,8%	15,0	Única	-	-	-	-	Mercado	-	-	-	Fundo de CRI
Localfrio	Corporativo	2,4%	12,8	Sênior	74,2%	20,0%	5,3	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. 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 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 23,0%.

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 23,0%.

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	6,4%
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.

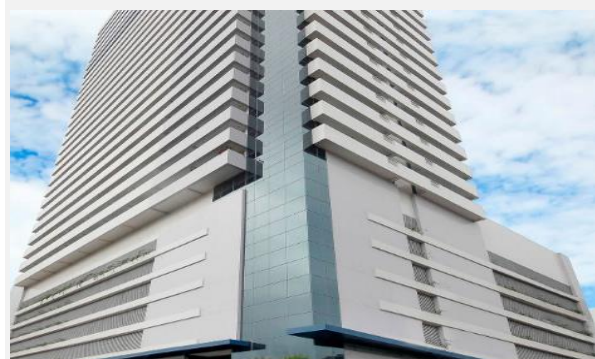
CRI Pessoa Física - Residencial II (Série 202)



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 13,7%. 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 - Mix I (Série 198)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,30%
% PL	4,2%
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	3,9%
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 13,4%. 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 – 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 14,2%. 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 – Loteamento I (Série 194)



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,9%
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 17,7%. 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 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 15,9%. 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 Localfrio (Série 54)

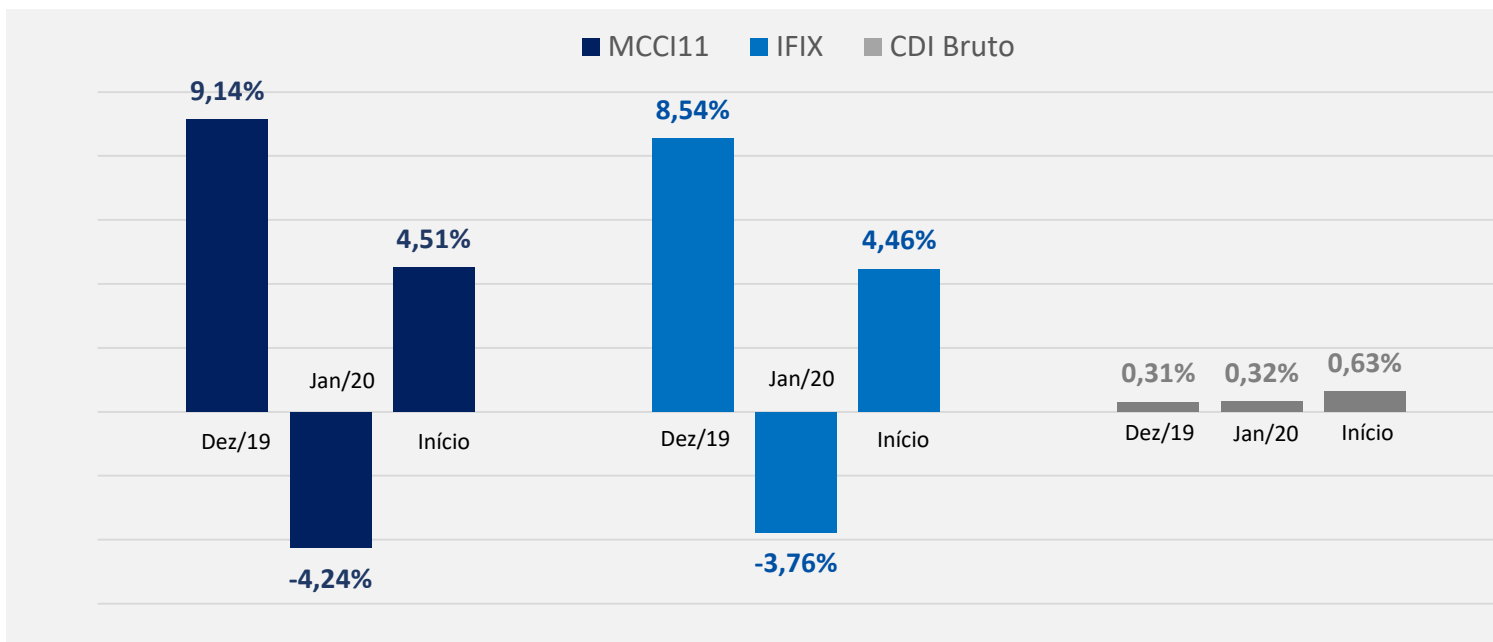


Devedor	Localfrio S.A.
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	2,4%
Vencimento	16/12/2031
Código CETIP	19K0981679

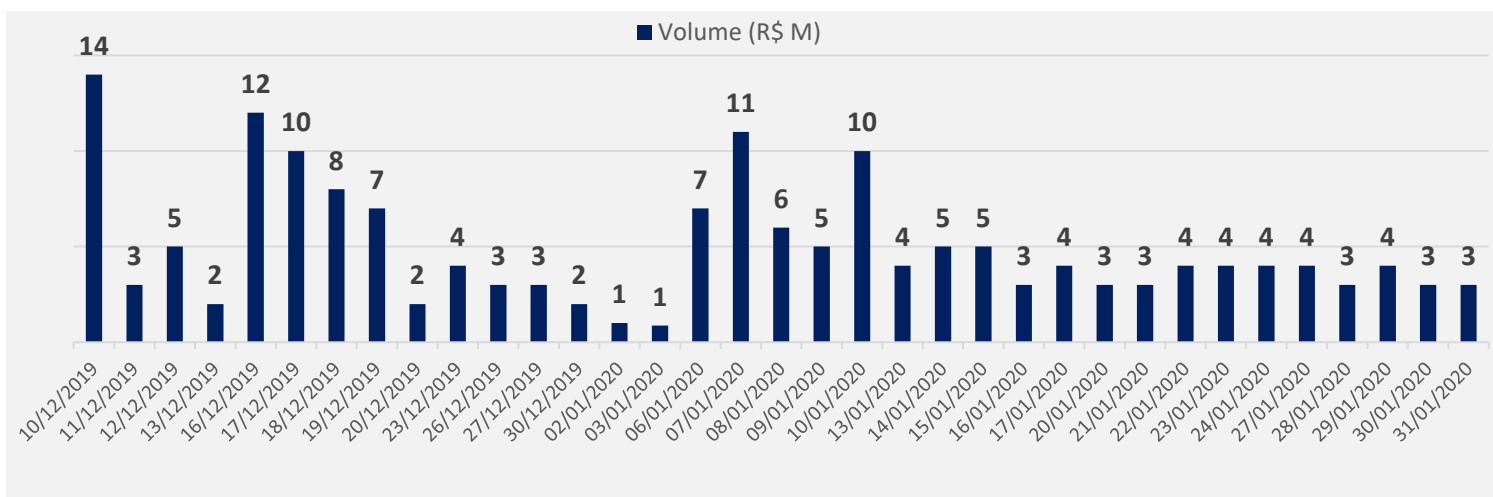
CRI de série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC. Além disso, a operação conta com a cessão fiduciária dos contratos de locação com a Localfrio S.A., fundo de reserva equivalente a 5 meses de parcelas mensais do CRI e aval 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. Para cálculo da performance é considerada a distribuição de rendimentos mais a variação no mercado secundário.



Ao longo do mês de janeiro/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 96 milhões**, equivalente a **R\$ 4,4 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de janeiro/2020 no valor de R\$103,99.



PIPELINE INDICATIVO

Conforme pipeline abaixo, o fundo possui diversas operações em estruturação com estágio avançado e a expectativa é que sejam liquidadas ainda no 1º trimestre de 2020 com um volume superior a R\$ 263 milhões, todas com originação e estruturação do próprio gestor.

1 RETROFIT 35,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	2 ATIVOS DE RENDA 32,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	3 ATIVOS DE RENDA 25,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO
4 ATIVOS DE RENDA 60,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	5 SHOPPING 35,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	6 ATIVOS DE RENDA 32,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO
7 ATIVOS DE RENDA 8,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 2º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	8¹ ATIVOS DE RENDA 135,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO	9¹ PULVERIZADO 36,0 MONTANTE (R\$ M) PRÓPRIA ORIGINAÇÃO 1º TRI/20 EXPECTATIVA DE LIQUIDAÇÃO

(1) Operações que dependiam 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 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