



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | ABRIL 2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Mar/20)
R\$ 717.426.325,76
R\$ 99,14 / cota

Quantidade de Cotas
7.236.625

Volume negociado
Ao longo do mês de março/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 48 milhões**, equivalente a **R\$ 2,2 milhões por dia**

Número de Cotistas
8.430

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Gestão
0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Administração
0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 100% do CDI.

Anúncio e Pagamentos - Dividendos
8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente.

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
DTVM

Objetivo do Fundo
O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de março/2020 o fundo adquiriu R\$ 80,3 milhões em 3 novos ativos (CRI), a maioria deles com origem e estruturação próprias. As novas alocações apresentaram uma taxa média de **IPCA + 6,60% e CDI + 4,0%**, taxas acima do anteriormente esperado e positivamente impactadas por negociações feitas pelo gestor no período atual de volatilidade do mercado.

Conforme citado no último relatório gerencial, além das aquisições em CRI, aproveitamos as oportunidades de mercado geradas pela volatilidade observada para adquirir cerca de R\$ 14 milhões em Fundos Imobiliários de CRI com perfil de risco similar ao MCCI11, negociados na B3 e com liquidez relevante na visão do gestor (mais detalhes na seção "Movimentação do Mês").

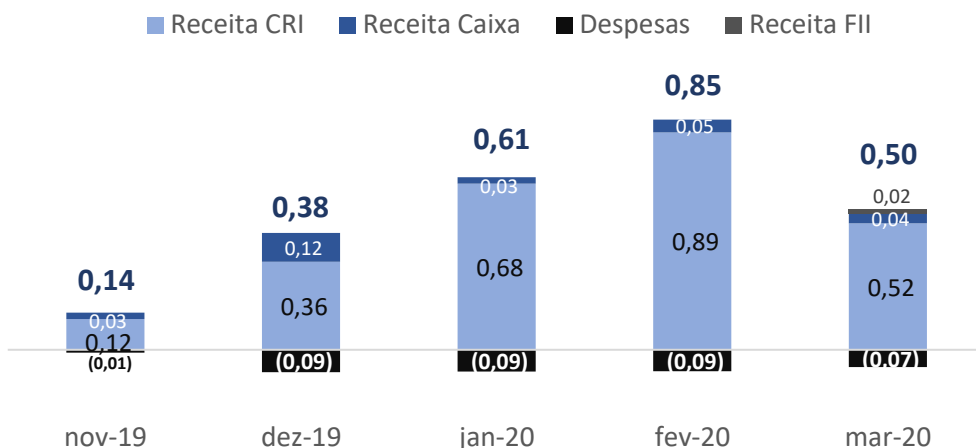
No fechamento de março/2020, o fundo apresentava **92% do patrimônio alocado** em 20 CRIs e 5 FIIs, com total de R\$ 662 milhões investidos em uma taxa média ponderada nos CRIs de **Inflação + 6,77% e CDI + 4,0%**, apenas 15 dias após o encerramento da 3ª emissão de cotas do fundo.

O fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de março/2020, representando um *yield* anualizado de 6,17% ao ano, considerando o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00, equivalente a mais de 183% da taxa DI do período (isento de imposto de renda).

Além do impacto de menores índices de inflação e CDI do período na distribuição mensal, os CRIs do fundo apuraram aproximadamente R\$ 0,14 por cota referente a correção monetária e juros acruados dos ativos que não foram passíveis de distribuição em virtude de não possuírem efeito caixa. Estimamos que esses valores serão distribuídos no decorrer dos próximos meses (mais detalhes na seção "Distribuição de Rendimentos").

Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a abril/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.

RESULTADO POR COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de março/20 e o pagamento ocorreu no dia 20/04/2020. Vale frisar que no mês de março/20 foi encerrada a 3ª Emissão de Cotas do fundo e, consequentemente, a distribuição foi realizada para todos os cotistas na data de divulgação dos rendimentos.

A grande maioria dos FIIs adquiridos ao longo do mês de março/20 pagará dividendos para o fundo apenas em abril/20. No mês houve contribuição de aproximadamente R\$ 141 mil referente ao lucro na negociação de cotas de FIIs (mais detalhes na seção “Movimentação do Mês”).

A distribuição foi impactada pelos menores índices de inflação de janeiro/2020, com o IPCA de 0,21% (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\$ 0,14 por cota referente a correção monetária e juros acruados dos ativos que não foram passíveis de distribuição em virtude de não possuírem efeito caixa. Tal efeito acontece principalmente em CRIs com cronogramas de amortização diferenciado (eg. semestral ou postecipada), e em CRIs que são adquiridos dentro do mês e possuem parcelas vincendas no mês seguinte. Naturalmente, esse efeito na distribuição se normaliza no decorrer da vida dos CRIs.

Finalmente, em virtude do recente noticiário referente a companhia Via Varejo, cabe enfatizar que os CRIs “Grupo CB” que fazem parte da carteira do fundo estão adimplentes (inclusive a parcela com vencimento em abril/2020). O adimplemento desses CRIs não depende exclusivamente do recebimento de locação da Via Varejo, uma vez que o devedor dos CRIs é o próprio Grupo CB, uma empresa de investimentos imobiliários que compra, vende, desenvolve, e aluga imóveis para diversas empresas.

O gestor afirma que **até o momento não identificou em nenhum CRI da carteira indícios impliquem em default ou causem interrupção nas distribuições do fundo**. Qualquer alteração deste cenário será tempestivamente comunicada aos cotistas.

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

(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%

MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

As aquisições de 3 novos ativos (CRI) realizadas durante março/20, alcançaram um volume total de R\$ 80,3 milhões com uma taxa média de IPCA + 6,60% e CDI + 4,0%. Além das aquisições em CRI, 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. Os fundos foram adquiridos por preços abaixo do valor patrimonial e apresentando *yields* atrativos frente ao risco da carteira de CRIs destes fundos, segundo a análise do gestor.

No fechamento de março/20 as principais posições em FIIs são KNIP11 e HGCR11. Ao longo do mês o gestor foi ativo nas movimentações no mercado secundário, gerando R\$ 141 mil para distribuição de rendimento referente ao lucro na venda de cotas e um retorno nominal de 15,4%.

Após essas aquisições, encerramos o mês de março/20 com **92% do patrimônio alocado** em ativos alvo do fundo (já considerando a 3ª emissão de cotas). Abaixo mais detalhes sobre os CRIs adquiridos ao longo do mês:

CRI Pessoa Física

Série sênior do CRI Pessoa Física (Mix III) no valor de R\$ 36 milhões, remuneração de IPCA + 6,25%, prazo de 18 anos e emitido pela True Securitizadora.

CRI Tarjab

Série única do CRI Tarjab no valor de R\$ 24,3 milhões, remuneração de CDI + 4,00%, prazo de 5 anos e emitido pela RB Capital Securitizadora.

CRI Plaza Iguatemi

Série única do CRI *Plaza Iguatemi* no valor de R\$ 20 milhões e remuneração de IPCA + 7,25%, prazo de 13 anos e adquirido no mercado secundário.

Garantia e Mitigadores de Risco



- (i) Alienação fiduciária de unidades residenciais, comerciais e loteamentos distribuídos em diversos projetos (LTV inicial da série sênior de 55%)
- (ii) Subordinação de 15%.
- (iii) Fundo de reserva no valor equivalente a média das 12 parcelas mensais do CRI sênior.



- (i) Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE proprietária do empreendimento e AF das unidades autônomas disponíveis em estoque.
- (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros de direito de cada uma das unidades.
- (iii) Fundo de reserva equivalente a 15 meses de juros do CRI.
- (iv) Aval dos sócios da devedora.

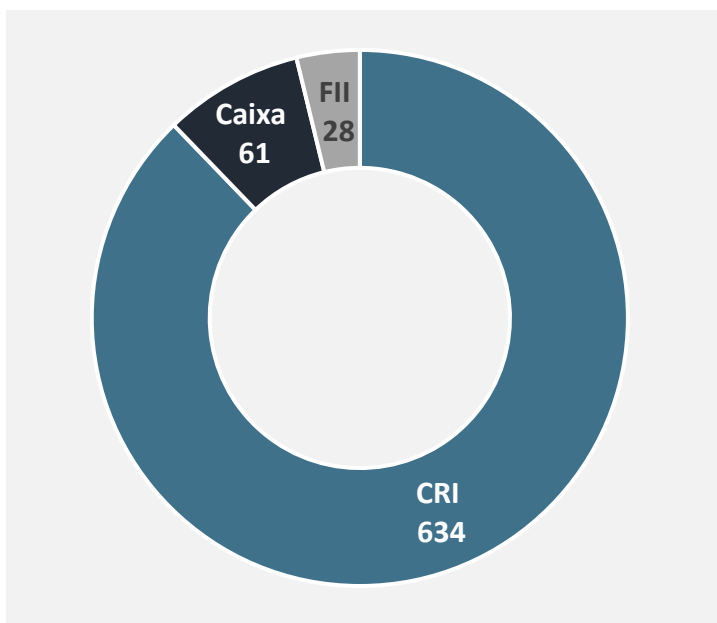


- (i) Alienação fiduciária de lajes do edifício Plaza Iguatemi (São Paulo).
- (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação (Apenas das lajes que fazem parte da operação).
- (iii) Alienação fiduciária do FII proprietário do empreendimento e fiança do sócio controlador da devedora.
- (iv) Fundo de reserva no valor de R\$ 9,2 milhões (março/20), equivalente a 13 parcelas mensais do CRI.

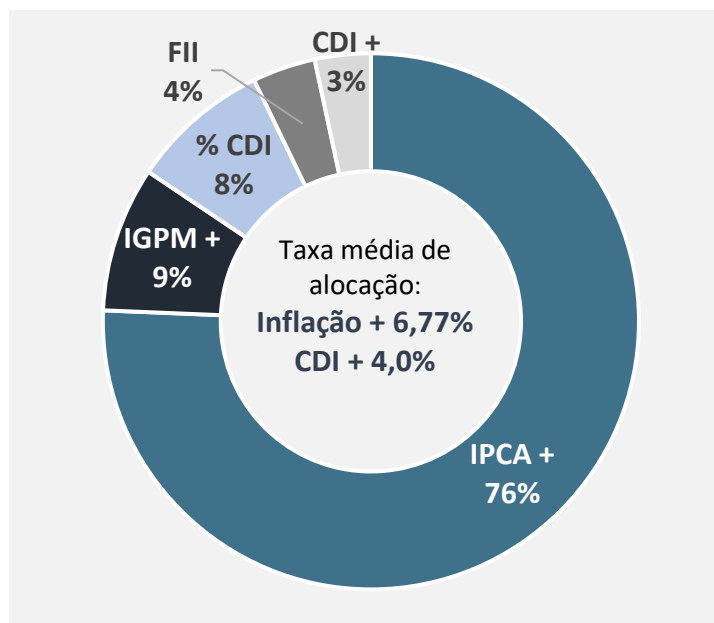
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

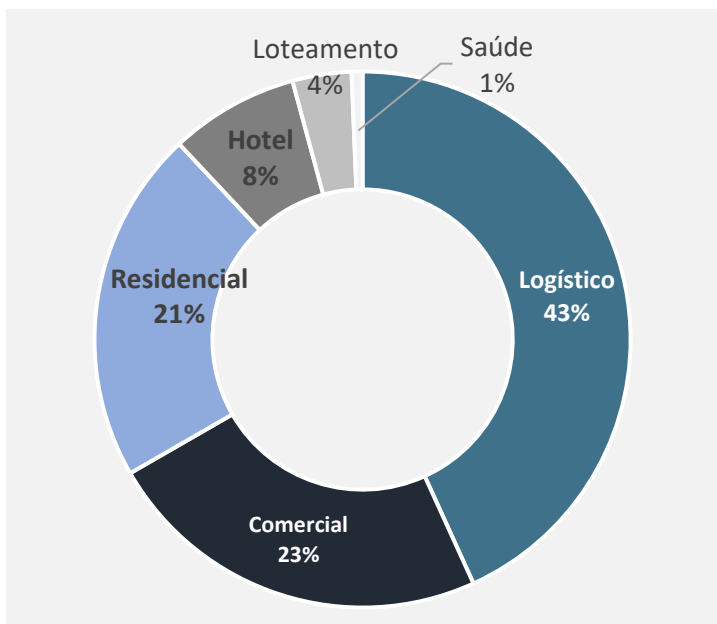
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



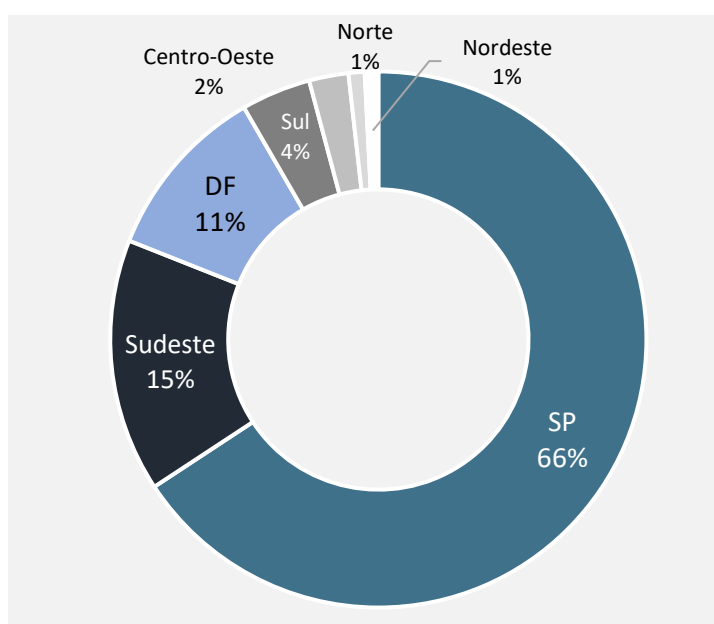
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



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	Duração (Anos)	Index	Taxa	Originação /Estruturação	Código Cetip	Emissor
CB III	Corporativo	Logístico	13,0%	93,2	Sênior	52,0%	30,0%	6,7	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC
CB II	Corporativo	Logístico	12,4%	89,0	Sênior	52,0%	30,0%	5,8	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC
CB I	Corporativo	Logístico	7,2%	51,5	Sênior	52,0%	30,0%	6,0	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	6,0%	42,7	Sênior	48,1%	20,6%	4,8	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	5,6%	40,5	Única	40,6%	-	6,3	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	5,1%	36,4	Sênior	54,7%	15,5%	6,5	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	5,0%	35,6	Única	67,0%	-	6,6	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	3,9%	27,7	Única	29,2%	-	5,1	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital
Vogue Square	Corporativo	Hotel	3,5%	25,0	Única	22,9%	-	3,7	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec
Tarjab	Corporativo	Hotel	3,4%	24,3	Única	58,4%	-	4,5	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital
Mix I	Pessoa Física	Comercial / Lote	3,1%	22,5	Sênior	46,5%	15,5%	4,6	IPCA	7,30%	Própria	19E0268403	True
Residencial II	Pessoa Física	Residencial	3,1%	22,3	Sênior	61,8%	14,6%	6,3	IPCA	7,00%	Própria	19E0268611	True
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	3,0%	21,5	Sênior	59,2%	14,9%	4,7	IPCA	7,10%	Própria	19E0269645	True
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	2,8%	20,0	Única	63,2%	-	6,4	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC
Residencial III	Pessoa Física	Residencial	2,7%	19,7	Sênior	56,4%	14,9%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	19E0268821	True
Comercial I	Pessoa Física	Comercial	2,4%	16,9	Sênior	50,8%	14,7%	3,4	IPCA	7,25%	Própria	19E0268513	True
Residencial I	Pessoa Física	Residencial	2,0%	14,6	Sênior	43,2%	17,1%	4,8	IPCA	7,00%	Própria	19E0268193	True
Loteamento I	Pessoa Física	Loteamento	1,9%	13,9	Sênior	39,3%	19,4%	2,8	IPCA	7,50%	Própria	19E0262379	True
Localfrio	Corporativo	Logístico	1,8%	12,7	Sênior	73,5%	20,0%	5,3	IPCA	6,25%	Mercado	19K0981679	ISEC
Rede D'or	Ativos de Renda	Saúde	0,6%	4,1	Única	61,6%	-	4,7	IPCA	6,35%	Mercado	17H0164854	RB Capital
FII de CRI	FII	-	3,8%	27,5	-	-	-	-	-	-	Mercado	-	-
Caixa	-	-	8,5%	60,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (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 portfólio atual é de 7,7%, o LTV corrente da operação é de 52,0% 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 portfólio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 52,0%.

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 portfólio atual é de 7,7% e o LTV corrente da operação é de 52,0%.

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 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 15,5%. 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI *Green Towers*



Devedor	Sapucaí Rio FII
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 *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.

CRI *Vogue Square*



Devedor	Calçada S.A.
Taxa	IPCA + 12,00%
% 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

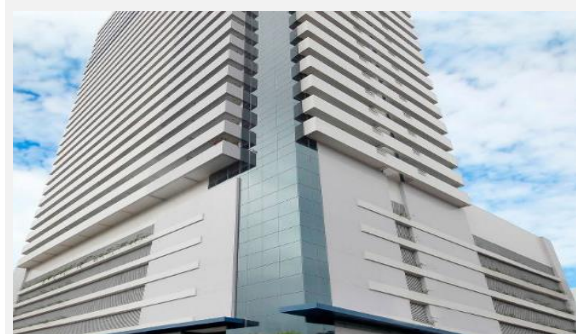
CRI Tarjab



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 15,5%. 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 - 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 14,6%. 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 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, com empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos. O CRI possuía uma subordinação inicial de 11,4% 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 Plaza Iguatemi



Devedor	RS Morizono
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	2,8%
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%.

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 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Comercial I



Devedor	Diversos
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	2,4%
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 14,7%. 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 – 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 19,4%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Pessoa Física - Residencial I



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 17,1%. 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Localfrio



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

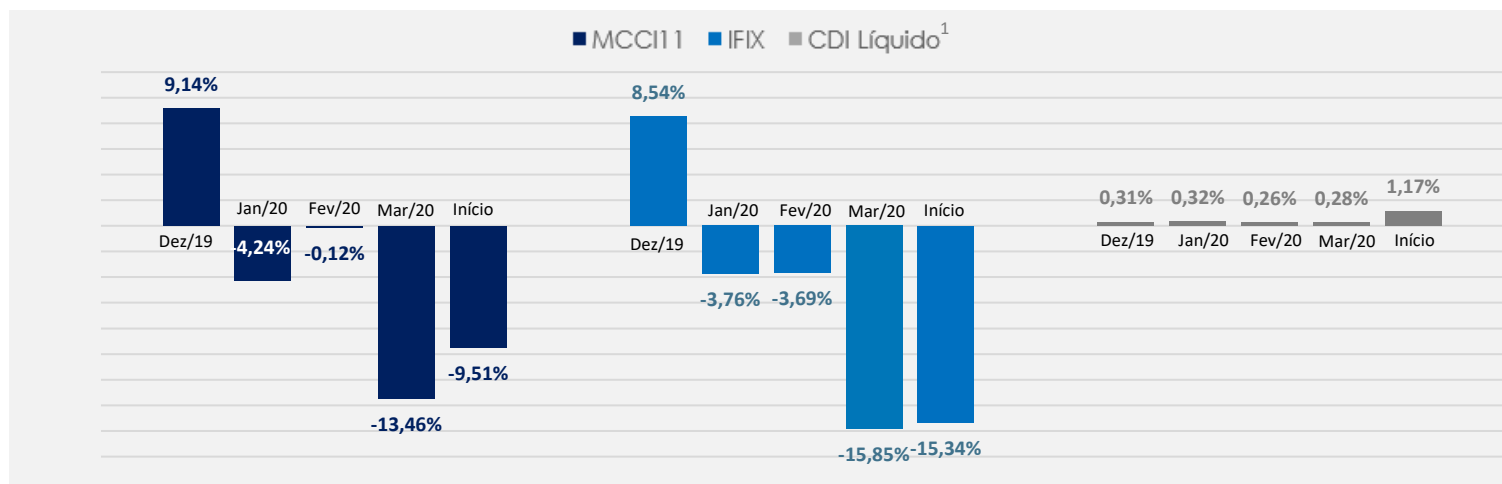


Devedor	Rede D'or
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	0,6%
Vencimento	06/11/2027
Código CETIP	17H0164854

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 62,1%.

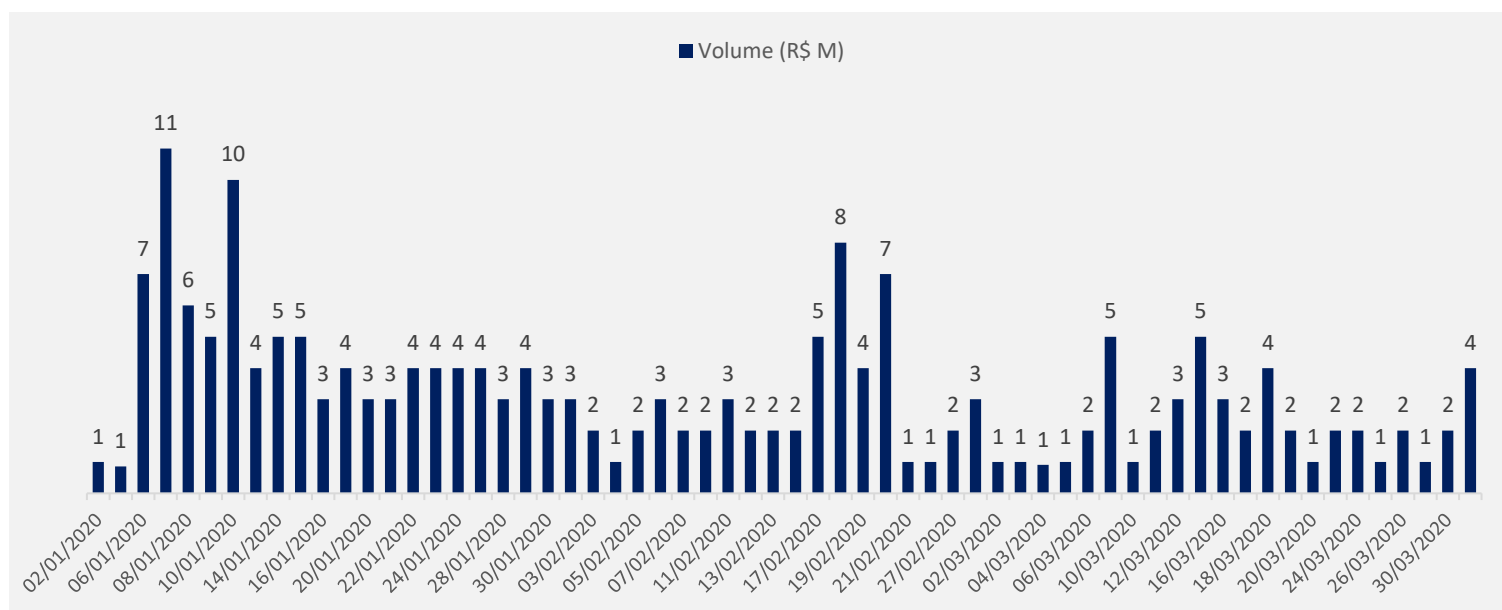
PERFORMANCE DO FUNDO

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 março/2020 o fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 48 milhões**, equivalente a **R\$ 2,2 milhões por dia**. A cota no mercado secundário encerrou o mês de março/2020 no valor de R\$88,50.



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

PIPELINE INDICATIVO

No fechamento de março/20 o fundo possuía duas operações em seu pipeline, sendo uma operação a ser adquirida via mercado secundário e outra com originação e estruturação próprias (estágio avançado). A operação de R\$ 20 milhões (mercado secundário) já foi liquidada no início de Abril com remuneração de IPCA + 7,25%.



Sendo assim, após a aquisição do CRI (2) em estruturação pelo gestor, no montante de R\$ 32 milhões, o fundo estará **99% alocado**, com a carteira composta por um total de 21 CRIs adquiridos com uma remuneração média de Inflação + 6,62% e CDI + 4,43% 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, **400 bps** quando comparada a NTN-B de 2026 (2,8%).

ESTUDO DE VIABILIDADE

- Tempo de Alocação IPO: **7 meses**
- Tempo de Alocação Follow-on: **7 meses**
- Premissas de alocação:
Inflação + 5,74%
CDI + 3,59%



ALOCAÇÕES EFETIVAS¹

- Tempo de Alocação IPO: **3 meses**
- Tempo de Alocação Follow-on: **2 meses**
- Aquisições realizadas:
Inflação + 6,62%
CDI + 4,43%

(1) Considerando a liquidação da operação (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