



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | JANEIRO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Dez/21)
R\$1.215.907.590
R\$ 97,92 / cota

Quantidade de Cotas
12.417.281

Volume negociado
Ao longo do mês de dezembro/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente R\$ 105,3 milhões, equivalente a R\$ 5,0 milhões por dia

Número de Cotistas
73.022

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

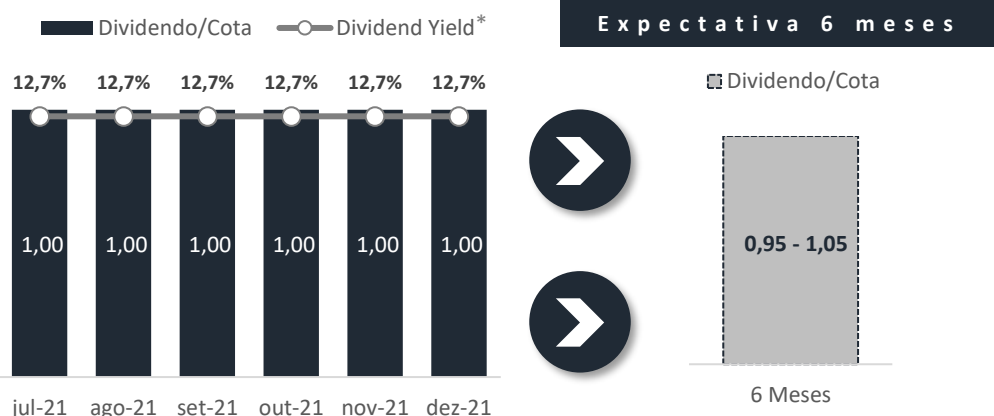
A distribuição do Fundo para o mês de dezembro/21 foi de **R\$ 1,00 por cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **12,3%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 102,95. O Gestor tem como expectativa a **manutenção desse patamar de distribuição** de dividendos ao longo dos próximos meses.

Ao longo do mês de dezembro/21, fizemos novas integralizações em CRIs já existentes do portfólio, no montante de R\$ 3,9 milhões e remuneração média de IPCA + 7,4%. Adicionalmente, realizamos a aquisição de 2 FIIs de CRI no montante de R\$ 20,0 milhões.

Encerramos o mês de dezembro/21 com **100% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo**, sendo 29 CRIs e 13 Fundos de CRI. O portfólio apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 7,0%** (92% do Fundo) e **CDI + 3,7%** (7% do Fundo). Ao longo de dezembro/21 houve alteração da remuneração do ativo **Business Park**. O indexador antigo era IGPM + 6,10% e passou para **IPCA + 10,98%**, valores que já entram em vigor a partir do pagamento do mês de janeiro/2022.

Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a dezembro/21, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



* Considerando o valor da cota a R\$ 100,00

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de dezembro/2021 foi de **R\$ 1,00 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 19/01/2021. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 12,3%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de dezembro/21 de R\$ 102,95.

Ao longo do mês houve contribuição de, aproximadamente, **R\$ 0,14 por cota** advindo das cotas dos FIs investidos, basicamente todo esse montante refere-se aos dividendos recebidos dentro do próprio mês.

No fechamento de dezembro/21, o fundo possuía uma alocação de **R\$ 185 milhões (~12% dos recursos do Fundo)** em outros FIs de CRI. É importante destacar a **relevância do Mauá Capital High Yield** nessa alocação, que hoje **representa 39% (R\$ 72 milhões)** das posições em FIs do MCCI11. Vale frisar que a **aquisição do MCHY11 foi realizada ao preço de R\$100,00/cota**, enquanto foram observadas negociações no secundário no valor aproximado de R\$ 120/cota. Já o restante da carteira de FIs de CRI está alocada em outros 12 FIs que julgamos possuir boa gestão e *yields* atraentes frente ao risco assumido: CVBI11, CPTS11, FLCRI11, SNCI11, RBRR11, MORC11, EQIR11, GAME11, BIME11, XPCI11, ARCT11 e KIVO11. Grande parte dessas alocações é feita através de ofertas 476, buscando oportunidades em novos fundos com gestão promissora e que ofereçam pulverização de risco e potencial *upside* no médio prazo.

Ao longo de dezembro/21 o Fundo não realizou novas compromissadas e, ao final do período, possui um montante de R\$ 272 milhões em operações desse tipo. Quando comparamos o custo das compromissadas versus a remuneração dos ativos adquiridos, a operação é geradora de valor para os cotistas, incrementando a distribuição mensal do Fundo.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul21	Ago21	Set21	Out21	Nov21	Dez21
RECEITAS						
CRI - Juros + Prêmio	R\$ 6.694.983	R\$ 4.377.521	R\$ 4.424.031	R\$ 4.504.169	R\$ 12.929.392	R\$ 6.596.980
CRI - Correção	R\$ 11.831.886	R\$ 2.165.659	R\$ 9.641.172	R\$ 2.916.769	R\$ 3.240.868	R\$ 6.091.491
Receita sobre Caixa	R\$ 74.353	R\$ 285.420	R\$ 938.579	R\$ 1.338.201	R\$ 154.487	R\$ 197.522
Ganho de Capital FIs	-	-	R\$ 170.913	-	R\$ 270.647	R\$ 9.544
Dividendos FIs	R\$ 1.058.293	R\$ 1.113.777	R\$ 1.102.777	R\$ 1.313.201	R\$ 1.758.698	R\$ 1.677.616
TOTAL RECEITAS	R\$ 19.659.515	R\$ 7.942.377	R\$ 16.277.472	R\$ 10.073.090	R\$ 18.354.092	R\$ 14.573.154
Despesas	(R\$ 2.393.870)	(R\$ 2.343.725)	(R\$ 2.609.519)	(R\$ 2.610.735)	(R\$ 2.600.353)	(R\$ 2.672.135)
Despesas Financeiras (Operações Compromissadas)	-	-	(R\$ 566.825)	(R\$ 517.985)	(R\$ 1.246.759)	(R\$ 2.236.046)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 17.265.65	R\$ 5.598.652	R\$ 13.101.128	R\$ 6.944.371	R\$ 14.506.979	R\$ 9.664.973
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 1,93	R\$ 0,63	R\$ 1,04	R\$ 0,56	R\$ 1,17	R\$ 0,78
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 8.927.401	R\$ 8.927.401	R\$ 12.417.281	R\$ 12.417.281	R\$ 12.417.281	R\$ 12.417.281
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%
% DO CDI BRUTO	291%	241%	233%	212%	174%	132%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	342%	288%	275%	249%	205%	155%

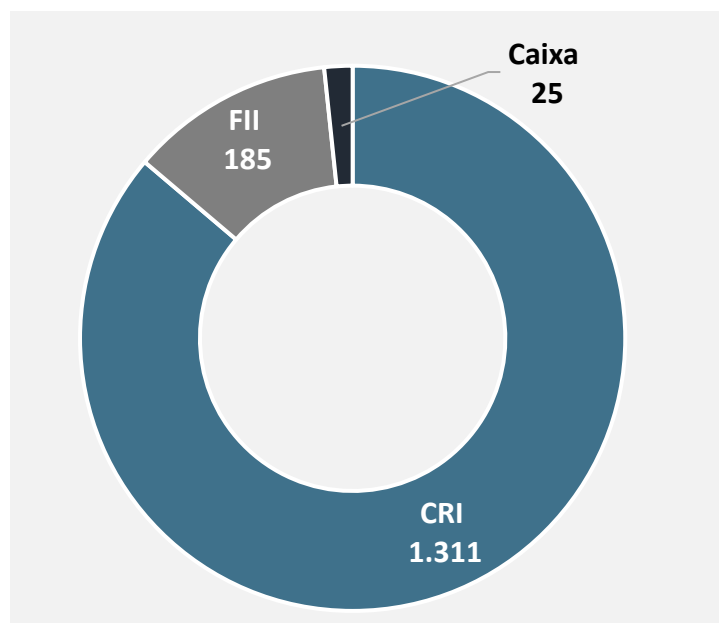
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

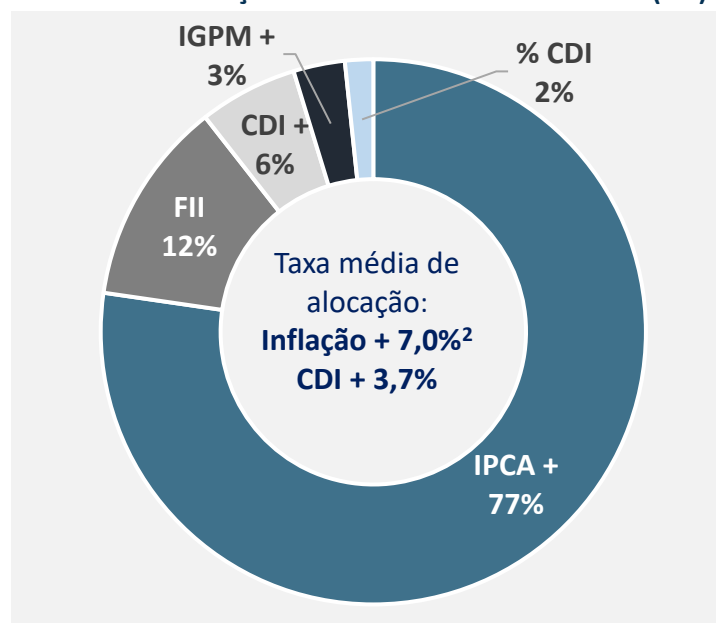
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de dezembro/2021. 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.

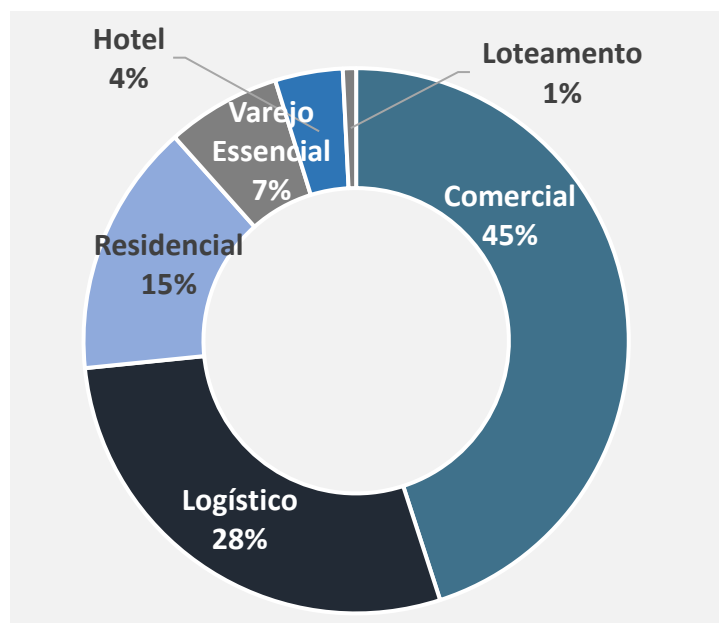
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



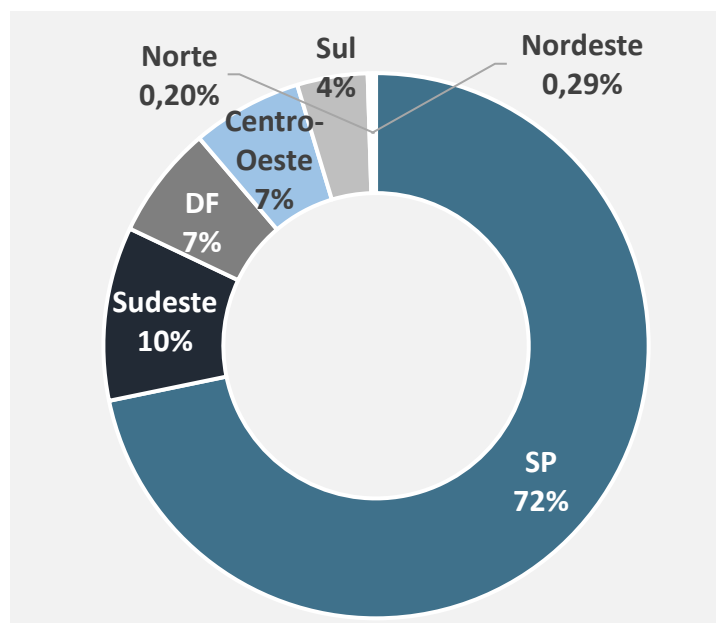
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



(1) Valores aplicados em ativos de liquidez.

(2) Considerando o DY dos FIIs investidos.

ATIVOS ATUAIS

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel:

Gerar tabela em Excel

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Ativos de Renda	Comercial	326,8	Única	42%	-	5,1	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443	Opea	out-31
CB II	Corporativo	Logístico	89,4	Sênior	58%	30%	5,1	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	88,8	Sênior	58%	30%	5,5	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	77,8	Única	58%	-	6,2	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio Renda Residencial	Corporativo	Logístico	71,4	Única	75%	-	4,4	IPCA	7,00%	Mercado	21J1022783	True	out-31
	Ativos de Renda	Residencial	44,7	Sênior	41%	25%	3,5	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	39,5	Sênior	54%	16%	4,2	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	38,3	Única	41%	-	5,7	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	36,4	Única	39%	-	4,5	IPCA	10,98%	Mercado	19L0938593	Opea	nov-31
CB I	Corporativo	Logístico	36,0	Sênior	58%	30%	5,1	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
Maiojama	Corporativo	Residencial	36,0	Sênior	54%	20%	3,6	IPCA	9,28%	Própria	21K0550408	Opea	nov-26
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	32,3	Única	51%	-	3,7	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	31,4	Sênior	40%	22%	4,4	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	29,4	Única	73%	-	4,0	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Vogue Square	Corporativo	Hotel	28,1	Única	26%	-	2,6	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	24,8	Única	62%	-	9,0	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	Jul-32
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	22,3	Única	64%	-	6,2	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	21,8	Sênior	37%	31%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Residencial Campo Belo	Corporativo	Residencial	21,4	Única	43%	-	2,5	IPCA	9,50%	Própria	20L0551394	Habitasec	dez-24
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	20,8	Única	15%	-	1,9	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Tarjab	Corporativo	Hotel	20,3	Única	60%	-	2,5	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25
CRI Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	19,5	Sênior	32%	20%	5,0	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-31
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	16,5	Sênior	44%	36%	4,7	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Lajes Vila Olímpia	Ativos de Renda	Comercial	1,5	Única	34%	-	4,0	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitasec	ago-30
Subtotal	-	-	1.177,0	-	-	-	4,8	-	-	-	-	-	-

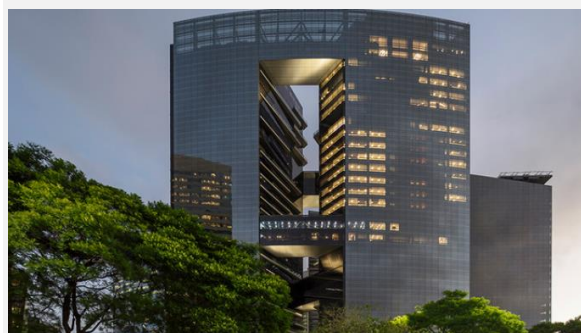
CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel e outros ativos:

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	46,5	Única	82%	-	5,9	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	41,3	Única	66%	-	5,2	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	20,9	Única	90%	-	10,3	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
CRI Vista Faria Lima	Ativos de Renda	Comercial	14,0	Única	36%	-	5,8	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Corporativo	Logístico	13,5	Sênior	70%	20%	4,6	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Fils de CRI Caixa	FII	-	184,6	-	-	-	-	-	-	-	Fils de CRI	-	-
	-	-	25,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	346,2	-	-	-	6,2	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1.521,3	-	52%	-	4,9	-	-	-	-	-	-

- (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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI WT Morumbi



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	26,9%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	15L0648443

CRI de série única que tem como garantia alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² do edifício WT Morumbi (AAA), localizado na avenida das Nações Unidas, 14261, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão dos contratos de locação (diversos locatários) e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. O lastro do CRI é o contrato de compra e venda e o LTV atual da operação é de 42%.

CRI Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	7,4%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 58%.

CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	7,3%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 58%. O fundo de reserva atual é de R\$ 24,8 milhões (Dez/21).

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Newport



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% PL	6,4%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI série única com lastro em um contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno, o imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros. O LTV atual da operação é de 58%.

CRI Superfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	5,9%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

CRI série única que possui como garantia a alienação fiduciária de 2 galpões refrigerados localizados em Barueri-SP e Duque de Caxias-RJ. Os dois galpões somados possuem uma área de 21.637m² e um valor total de avaliação de R\$ 136,0 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 75%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.

CRI Green Towers

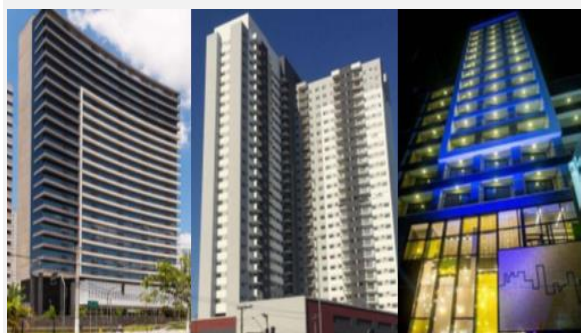


Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	3,8%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

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 do contrato de locação (Banco do Brasil). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	3,7%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais para locação na cidade de São Paulo e cessão fiduciária dos atuais e 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 25%.

CRI Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	3,4%
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 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 67%.

CRI Pessoa Física – Mix II



Devedor	Diversos 250 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% PL	3,2%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 13,3% e atualmente possui 16%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. 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 Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	3,1%
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 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 Business Park



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% PL	3,0%
Vencimento	27/11/2031
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 dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários.

CRI Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	3,0%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 58%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Maiojama



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% PL	3,0%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21K0550408

CRI série sênior (20% de subordinação) que possui como garantia unidades residenciais e comerciais de 2 empreendimentos (Anita Residence e MW), com valor estimado de R\$ 56 milhões e um terreno avaliado em R\$ 12 milhões, todas as garantias localizadas em Porto Alegre. Adicionalmente, temos AF de ações das devedoras, cessão de recebíveis da exploração dos imóveis, fundo de reserva equivalente a 3 vezes a parcela do CRI e o LTV atual é de 54%.

CRI Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	2,7%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

CRI que possui como garantia alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo. Os imóveis em garantia são avaliados em R\$ 64 milhões e o LTV atual da operação é de 51%. Além disso, a operação conta com cessão dos contratos de locação (Sam's Club e Natural da Terra), além de fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais, despesa e fiança dos sócios da devedora.

CRI Pessoa Física – Mix IV



Devedor	Diversos 189 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% PL	2,6%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

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 22%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Residencial Itaim



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% PL	2,6%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 80 unidades residenciais para locação no empreendimento Upper Itaim, localizado no bairro do Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Além disso, possui cessão fiduciária dos contratos de locação para essas unidades e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação, além de alienação fiduciária das ações da proprietária das unidades. O LTV da operação é de 73%.

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% PL	2,3%
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 6 meses de juros e aval do sócio majoritário do devedor. O LTV atual da operação é de 26%.

CRI Varejo Essencial II



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,0%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e futuro imóvel para varejo essencial que está em fase de construção no bairro Vila Mascote, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Varejo Essencial I



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	1,8%
Vencimento	15/06/2036
Código Cetip	20L0765928

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada em Pinheiros, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. A loja já se encontra em funcionamento. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos 297 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% PL	1,8%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19,4% e atualmente possui 31%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Residencial Campo Belo



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% PL	1,8%
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais de um empreendimento localizado no bairro do Campo Belo na cidade de São Paulo. Adicionalmente, a operação conta com a alienação fiduciária de um terreno, também localizado no bairro do Campo Belo (avaliado em R\$ 18 milhões) com um projeto residencial a ser desenvolvido pelo incorporador. O LTV da operação é de 43%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Villa XP



Devedor	XP Investimentos
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	1,7%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação possui como garantia alienação fiduciária do terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque – SP (centro administrativo XP). A operação conta com rating AA emitido pela Fitch Ratings. O CRI possui o selo verde *Green Bond Principles*.

CRI RM Square



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 3,00%
% PL	1,7%
Vencimento	13/05/2026
Código Cetip	21D0864275

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do empreendimento RM Square (classificação AAA+) no Brooklyn, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação desse empreendimento, fundo de reserva de 3 meses de juros e fundo de despesa equivalente a 1 ano de despesas. O LTV atual da operação é de 15%. A remuneração do papel é de CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a.

CRI Tarjab

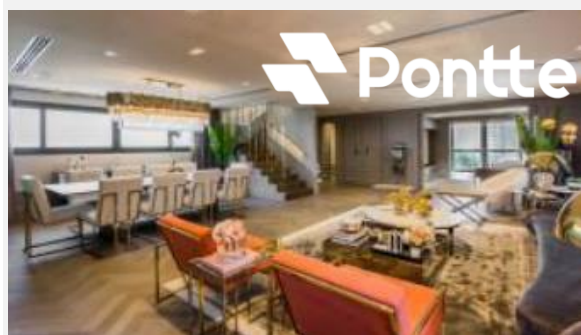


Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,0%
% PL	1,7%
Vencimento	24/02/2025
Código Cetip	20C0128177

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 e locação das unidades autônomas.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pontte I



Devedor	Diversos 85 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	1,6%
Vencimento	12/04/2031
Código Cetip	21D0402879

CRI série sênior com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 20%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 32%.

CRI Pessoa Física – Mix III



Devedor	Diversos 160 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	1,4%
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 36%. 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 Vista Faria Lima



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 1,00%
% PL	1,2%
Vencimento	10/10/2039
Código Cetip	19J0279700

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 4 conjuntos do edifício comercial Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atílio Innocenti, 165, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão definitiva dos contratos de locação desse mesmo empreendimento e alienação fiduciária das ações da devedora. O LTV atual da operação é de 36%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Localfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,1%
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 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%.

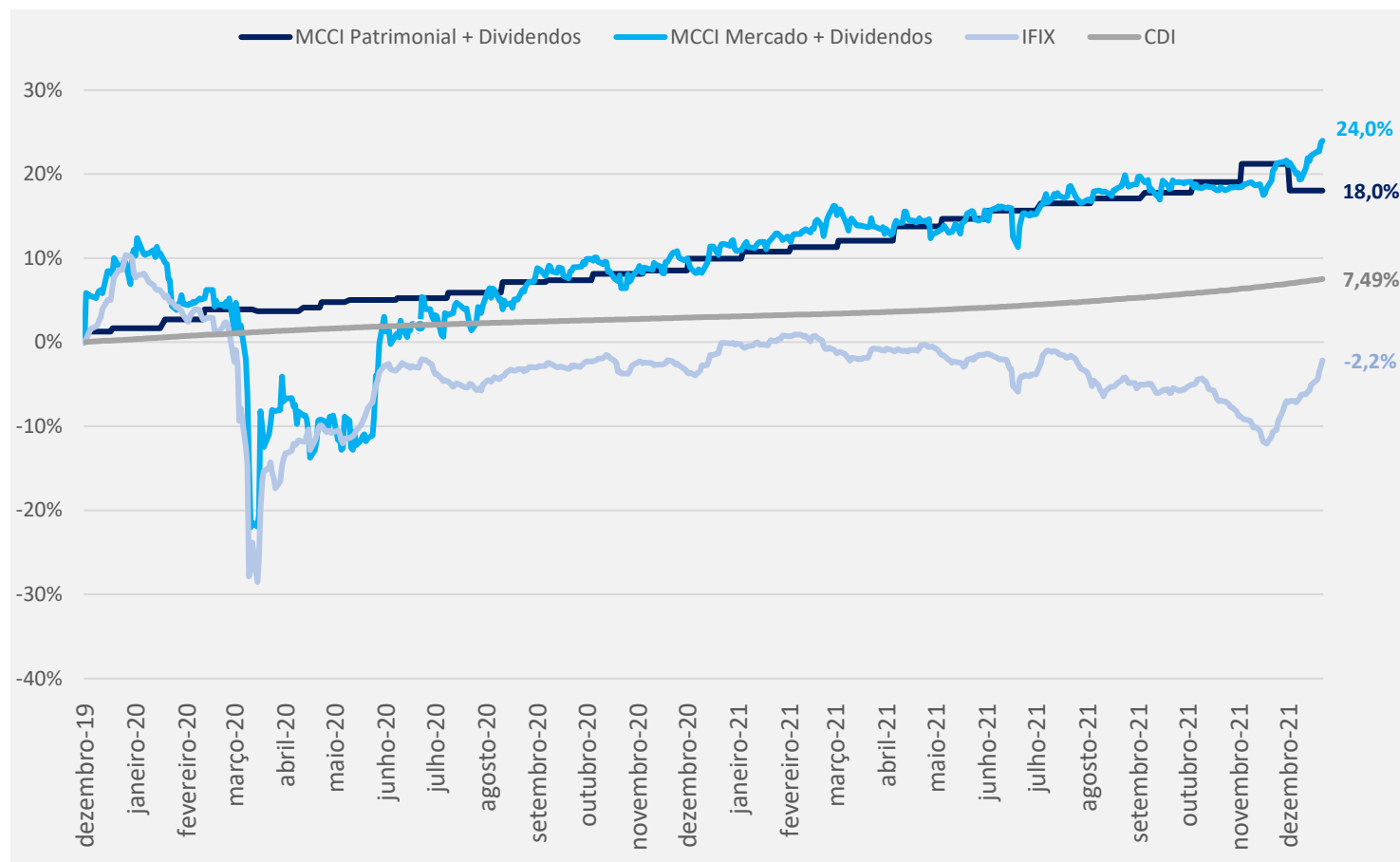
CRI Laje Vila Olímpia



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 6,25%
% PL	0,1%
Vencimento	22/08/2030
Código Cetip	20H0818810

CRI de série única que atualmente possui como garantia alienação fiduciária de um conjunto comercial na Vila Olímpia, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária do contrato de locação referente ao mesmo conjunto, fundo de reserva com 3 parcelas mensais do CRI, fundo de despesa e aval. Para as próximas integralizações nesse ativo, novas garantias serão constituídas.

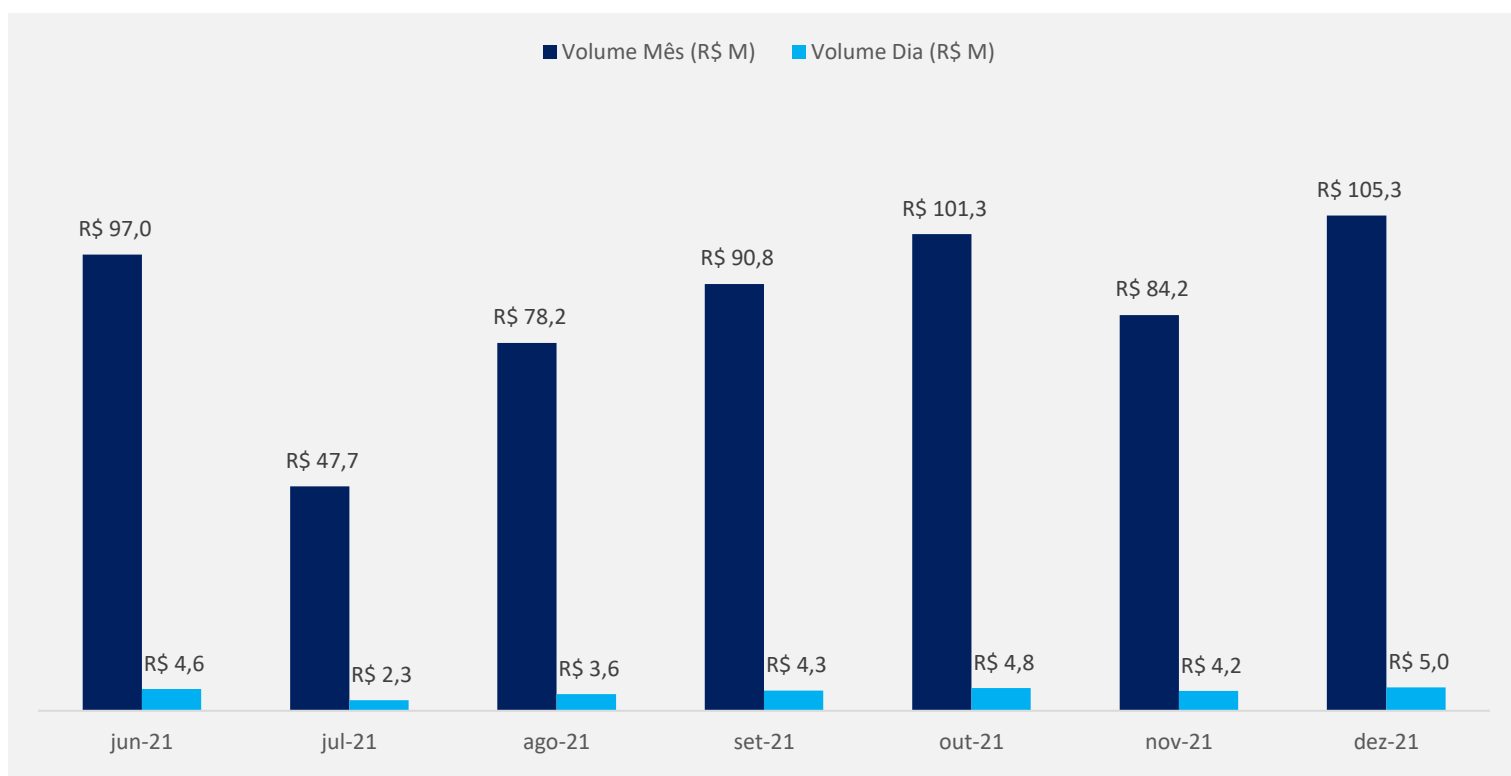
PERFORMANCE DO FUNDO



Performance	2021	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	11,0%	11,0%	8,3%	4,0%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	9,0%	9,0%	2,6%	0,2%
IFIX	-2,3%	-2,3%	1,8%	3,3%
CDI	4,4%	4,4%	3,1%	1,8%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de dezembro/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 105,3 milhões**, equivalente a, aproximadamente, **R\$ 5,0 milhões por dia**. O MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de 1,19% de sua composição. Adicionalmente, o Fundo também faz parte do novo índice criado pela B3, o IFIX L (fundos imobiliários de alta liquidez) com 1,37% da sua composição.



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 contidas 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.





Mauá Capital

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