



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCII | JUNHO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS (MAIO-22)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCI

Número de Cotistas
85.787

Patrimônio Líquido
R\$ 1.418.391.815
R\$ 97,19/ cota

Liquidez
R\$ 61,6 milhões (total mês)
R\$ 2,8 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 97,82

Último Dividendo
R\$ 1,10 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,01

Dividend Yield Anualizado¹
14,4% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8° e 13° dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
12.871.913

CNPJ
23.648.935/001-84

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,80% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês

COMENTÁRIO DO GESTOR

Conforme antecipado no relatório anterior do MCCIII, realizamos um aumento no patamar de distribuição do Fundo no mês de junho/22, referente ao resultado de maio/22, para **R\$ 1,10 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,4%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 97,82.

Ao longo do mês de maio, houve o pré-pagamento total da operação do CRI Lajes Vila Olímpia. O montante do CRI era de R\$ 1,5 milhão e a multa de pré-pagamento no valor de R\$ 135 mil, equivalente a R\$ 0,01/cota. A operação tinha vencimento previsto para agosto/2030.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes e todas as parcelas referentes a junho/22, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas**, inclusive o CRI Vogue Square (sem utilização do fundo de reserva).

Com a captação dos recursos na última emissão de cotas e durante o mês de maio/22 **realizamos a quitação integral das operações compromissadas no montante de R\$ 200 milhões**. Na seção “Operações Compromissadas” apresentaremos todo o resultado gerado para os cotistas nessas operações.

Ao longo do mês, realizamos a venda de FIIs no montante de R\$ 16,7 milhões gerando um ganho de capital no mês de R\$ 279 mil (R\$ 0,02 por cota). Ao longo do mês também realizamos aquisição de R\$ 16,5 milhões em 3 FIIs, sendo os três via ofertas 476.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação em CRIs (85% do portfólio) e FIIs (15% do portfólio), a carteira do MCCI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 7,2% e CDI + 3,6%**⁽¹⁾.

Encerramos o mês com **100% dos recursos do fundo alocados** em ativos alvo, sendo 27 CRIs e 15 Fundos de CRI.

PROJEÇÕES DE DISTRIBUIÇÕES

No fechamento de maio/22 o MCCIII possuía resultado acumulado **(reservas) de R\$ 2,86 por cota**. Este valor possibilitou o aumento no patamar de distribuição do Fundo.

Com isso, estimamos que, nos próximos meses, o novo patamar de distribuição seja mantido e o **MCCIII distribua entre R\$ 1,10 e R\$ 1,20 por cota**.

Vale apenas ressaltar que este valor representa, em sua maioria, a inflação acumulada nos ativos que ainda não foi efetivamente distribuída. Ou seja, a maior parte deste, ainda não virou “caixa” no MCCIII.

PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO
Entre R\$ 1,10 e R\$ 1,20 por cota
NOS PRÓXIMOS MESES

RESERVA ACUMULADA
R\$ 2,86 por cota

(1) A alocação não considera valores em caixa. A alocação em fundos imobiliários está calculada dentro do valor expresso em inflação.

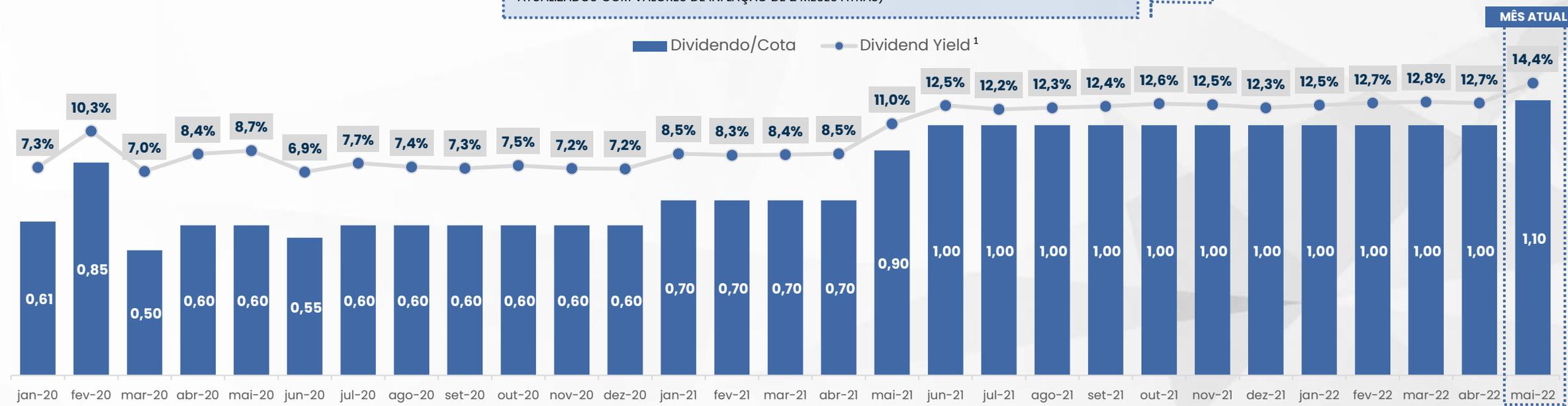
ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCIII. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade** nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.

Neste sentido, o **movimento recente de aumento de distribuição** para R\$ 1,10 por cota, **poderá ser preservado** por meses subsequentes, **mesmo em um cenário de tendência de queda nos índices de inflação**, dado o patamar de reservas do Fundo.

IPCA MENSAL 2022	
Jan-22	1,82%
Fev-22	1,83%
Mar-22	1,74%
Abr-22	1,41%
Mai-22	0,52%

COMPORTAMENTO DA INFLAÇÃO
 O IPCA REGISTRADO EM MAIO (0,52%) JÁ FOI SIGNIFICATIVAMENTE MENOR DO QUE O APRESENTADO EM ABRIL (1,41%). COM ISSO AS DISTRIBUIÇÕES DE JULHO E PRÓXIMOS MESES DOS FIIS DE CRI QUE DISTRIBUEM TODA A INFLAÇÃO EM REGIME DE COMPETÊNCIA JÁ REFLETIRÃO, EM SUA MAIORIA, UMA INFLAÇÃO MAIS BAIXA (LEMBRANDO QUE A GRANDE MAIORIA DOS CRIS DO MERCADO SÃO ATUALIZADOS COM VALORES DE INFLAÇÃO DE 2 MESES ATRÁS)

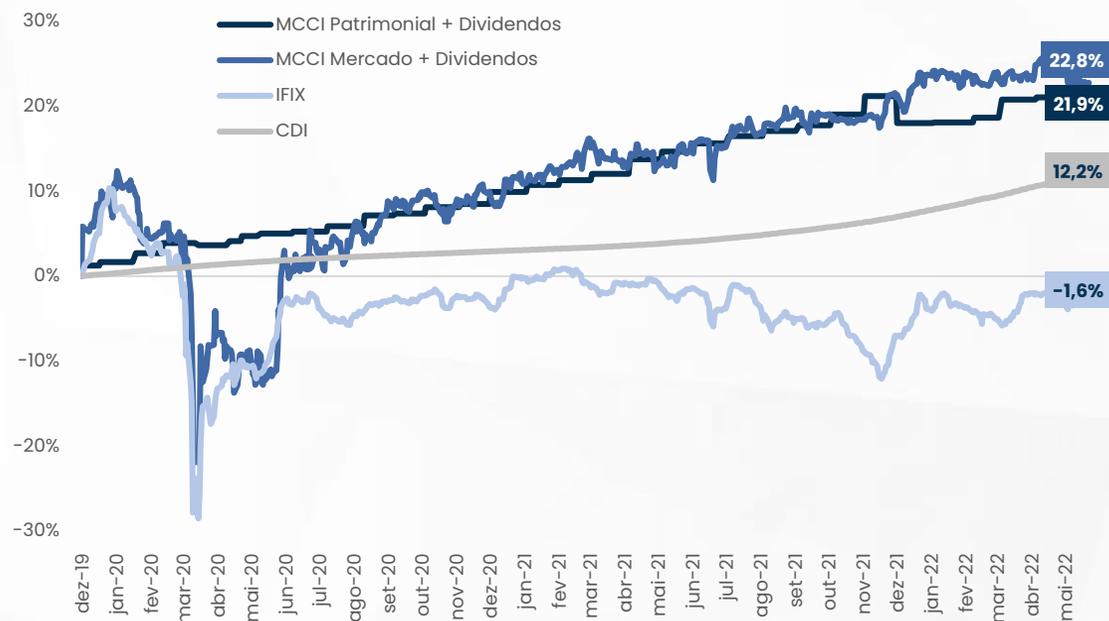


(1) Considerando a cota de fechamento de cada mês.

RENTABILIDADE DO FUNDO

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCCI apresenta performance consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI, quanto o IFIX.**

Performance	Início	2022	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	22,8%	-1,0%	6,2%	1,9%	0,1%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	21,9%	5,4%	8,3%	0,7%	3,9%
IFIX	-1,6%	0,6%	0,1%	9,4%	2,9%
CDI	12,2%	4,4%	7,9%	5,1%	2,8%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês de maio/2022 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 61,6 milhões**, equivalente a **R\$ 2,8 milhões por dia**.

O MCCI faz parte de alguns indicadores do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,43%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,65%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



MOMENTO POSITIVO PARA O MCCIII

Em maio/22 o MCCIII gerou um **rendimento final de R\$ 14,8 milhões**.

Consideramos que o MCCIII está em um **momento positivo**, considerando o patamar de reservas e a redução projetada nos valores de taxa de performance.

DESPESAS COM TAXA DE PERFORMANCE

NO 2º SEMESTRE DE 2021 O MCCI APUROU VALORES REFERENTES À TAXA DE PERFORMANCE.

NO MÊS DE JUNHO/22 (EFEITO CAIXA) ESTÁ SENDO PAGA A ÚLTIMA PARCELA REFERENTE À ESTA DESPESA.

CONSIDERANDO O ATUAL MOMENTO DE MERCADO (CDI EM ALTA E ABERTURA DAS NTN-Bs) ACREDITAMOS QUE **O MCCI DEVE PASSAR OS PRÓXIMOS 2 SEMESTRES SEM A COBRANÇA DE NOVA TAXA DE PERFORMANCE.**

EM NOSSA ESTIMATIVA, A PARTIR DE JULHO/22, AS DESPESAS DO MCCI DEVEM FICAR EM, APROXIMADAMENTE, 10% DAS RECEITAS MENSIS DO FUNDO.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar22	Abr22	Mai22	Mai22 (% Receitas)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (% Receitas)
RECEITAS⁽¹⁾						
CRI - Juros + Prêmio	4.768.080	5.474.087	6.012.341	31%	31.374.907	35%
CRI - Correção	2.589.582	3.214.519	4.102.708	21%	20.674.267	23%
CRI - Ganho de Capital	15.561.008	-	5.613.563	29%	23.768.136	27%
Receita sobre Caixa	543.657	478.527	996.303	5%	9.660.366	11%
Ganho de Capital FII's	431.801	497.580	279.338	1%	1.188.474	1%
Dividendos FII's	2.060.410	1.910.297	2.205.524	11%	2.587.740	3%
TOTAL RECEITAS	25.954.538	11.575.010	19.209.777	100%	89.253.891	100%
TOTAL DESPESAS	(4.158.351)	(4.180.868)	(4.397.332)	23%	(21.161.764)	24%
RENDIMENTO FINAL	21.796.187	7.394.142	14.812.445	77%	68.092.127	76%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽²⁾	1,76	0,60	1,01	-	5,42	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	12.417.281	12.417.281	16.053.597	84%	66.177.353	74%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽²⁾	1,00	1,00	1,10	-	5,10	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽³⁾	1,01%	1,00%	1,12%	-	-	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,8%	12,7%	14,4%	-	-	-
% DO CDI BRUTO	108%	121%	107%	-	-	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁴⁾	127%	142%	126%	-	-	-

DISCLAIMER: Os valores desta tabela não devem ser considerados, sob nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rendimentos futuros pelo Fundo

(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas

(2) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.

(3) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.

(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

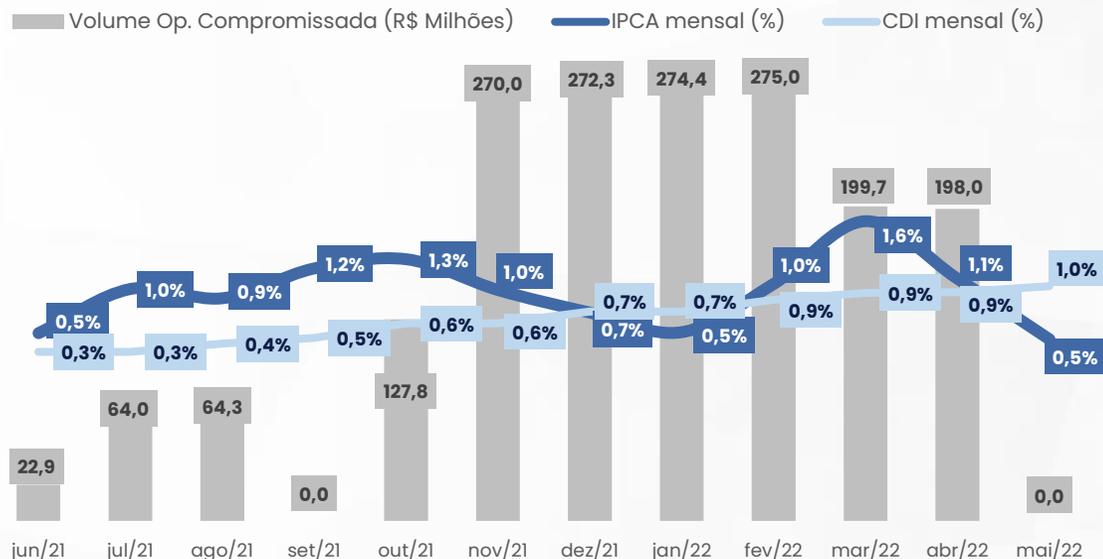
UTILIZAÇÃO DE OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

Abaixo apresentamos o detalhamento de todo o período no qual o MCCI utilizou as operações compromissadas.

As operações compromissadas são instrumentos que permitem que o fundo levante recursos junto à uma instituição financeira e possa, com isso, realizar a alocação em novos ativos.

Vale ressaltar que nestas operações, a ponta passiva (ou seja, o que o MCCI pagou de despesa financeira) foi sempre indexada ao CDI. Já na ponta ativa (alocações que foram feitas com os recursos) foram indexadas ao IPCA.

Como pode ser visto no gráfico abaixo, **durante o período, o IPCA ficou, recorrentemente, acima do CDI**. Este comportamento de indicadores tornou ainda mais **favorável a utilização deste instrumento neste momento**.



RESULTADO GERADO

Com a captação dos recursos na última emissão de cotas **realizamos a quitação integral das operações compromissadas do MCCIII no montante de R\$ 200 milhões**. Importante frisar que essas compromissadas foram 100% quitadas no momento que enxergamos um momento de inflexão com CDI subindo e IPCA em tendência de queda.

Abaixo apresentamos o gráfico de resultado gerado ao longo do período, que se iniciou em junho de 2021, até maio de 2022.

Como pode ser visto, **receita gerada pelas operações (R\$ 31,3 milhões) foi superior ao todo o custo financeiro gerado (R\$ 13,9 milhões)**.

Sendo assim, o resultado final foi uma **geração de resultado de R\$ 17,3 milhões (ou R\$ 1,19 por cota) adicionais para o MCCIII** durante o período.



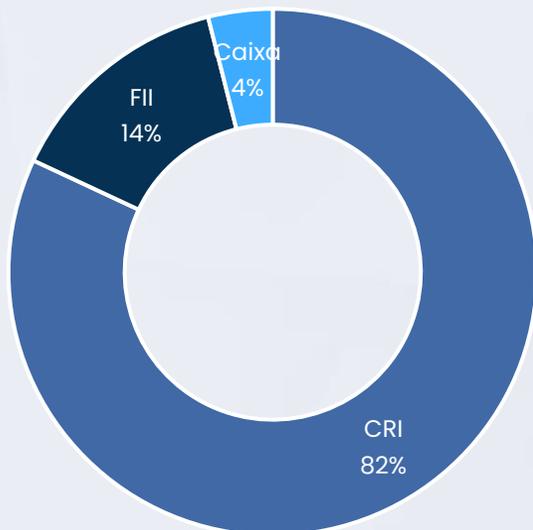
ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCII dividido em diversas categorias de alocação** para o fechamento de maio/2022.

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 CLASSE DE ATIVO (%)

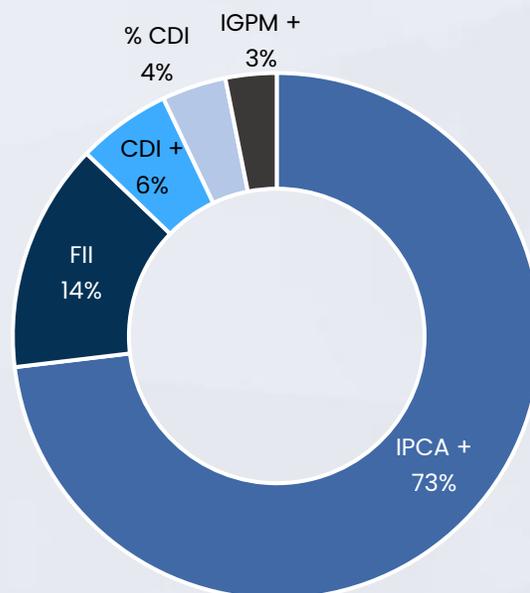
ESTRATÉGIA DE MANTER, PELO MENOS, 80% ALOCADO EM CRIS



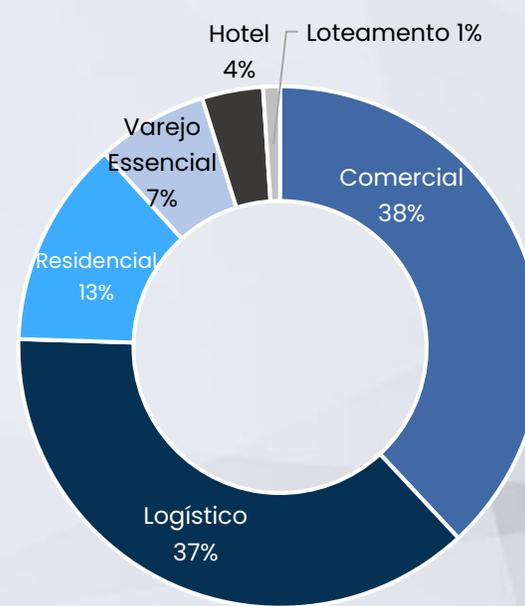
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

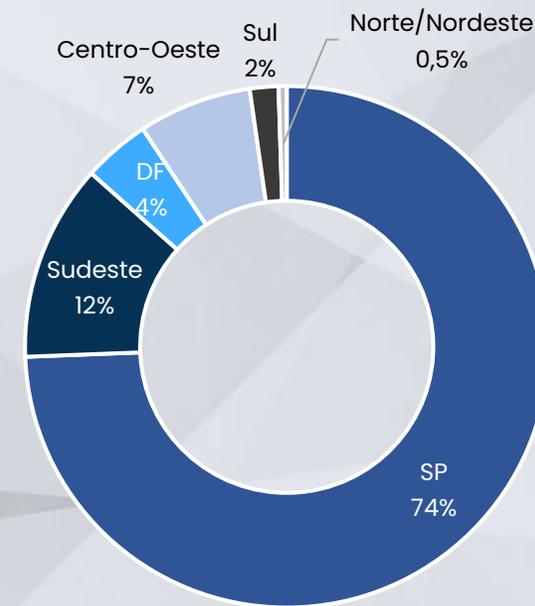
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIS)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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	265,5	Única	42%	-	4,9	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443	Opea	out-31
CB II	Corporativo	Logístico	90,0	Sênior	60%	30%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	88,9	Sênior	60%	30%	5,4	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	79,6	Única	58%	-	5,9	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Corporativo	Logístico	72,4	Única	77%	-	4,2	IPCA	7,00%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	47,3	Sênior	47%	20%	3,1	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	38,5	Única	43%	-	5,5	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CB I	Corporativo	Logístico	36,2	Sênior	60%	30%	4,9	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	35,2	Sênior	56%	12%	4,1	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	35,1	Única	79%	-	3,8	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	31,8	Única	50%	-	3,6	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Log Guarulhos	Ativos de Renda	Logístico	30,6	Única	38%	-	6,3	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Corporativo	Hotel	29,4	Única	33%	-	2,3	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	27,3	Única	71%	-	8,8	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	26,5	Sênior	39%	26%	4,4	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	21,6	Única	66%	-	6,1	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	19,5	Sênior	36%	32%	3,6	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	18,8	Única	13%	-	1,7	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Tarjab	Corporativo	Hotel	18,0	Única	53%	-	2,3	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25

(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.

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIS)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel (*continuação*)

Gerar tabela em Excel

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	17,7	Sênior	33%	24%	4,9	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,4	Sênior	36%	44%	4,5	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
CRI Log Mauá	Ativos de Renda	Logístico	5,3	Única	65%	-	6,3	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Subtotal	-	-	1.047,2	-	-	-	4,8	-	-	-	-	-	-

CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel

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	45,0	Única	86%	-	5,7	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	41,5	Única	69%	-	5,0	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	19,3	Única	94%	-	10,1	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Ativos de Renda	Comercial	14,1	Única	36%	-	4,7	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Corporativo	Logístico	13,0	Sênior	75%	20%	4,4	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Subtotal	-	-	132,8	-	-	-	5,9	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	56,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FIs de CRI	FII	-	202,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1.439,6	-	54%	-	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.

ALOCAÇÃO EM OUTROS FIIS DE CRI

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

VISÃO E MOVIMENTAÇÕES

No fechamento do mês, o fundo possuía uma alocação de R\$ 202,8 milhões (~14% dos recursos do Fundo) em outros FIIs de CRI. É importante destacar a relevância do **Mauá Capital High Yield nessa alocação, que hoje representa 34% (R\$ 66 milhões)** das posições em FIIs do MCCI e sua aquisição foi realizada a R\$ 100,00/cota.

Além do MCHY11, o MCCI possui uma alocação de, aproximadamente, **R\$ 133 milhões em outros FIIs de CRI** (~9% dos recursos do Fundo), que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente ao risco assumindo (**yield on cost de 14,0% e dividend yield 13,4% - equivalente a IPCA+8,6%**).

Ao longo do mês, o **Fundo vendeu um total de R\$ 16,7 milhões** em FIIs, contemplando os fundos GAME11, VRTA11 e MORC11 gerando um **ganho de capital de R\$ 297 mil**, equivalente a R\$ 0,02/cota. No âmbito das compras, o **fundo participou de três ofertas públicas, investindo R\$ 16,5 milhões**.

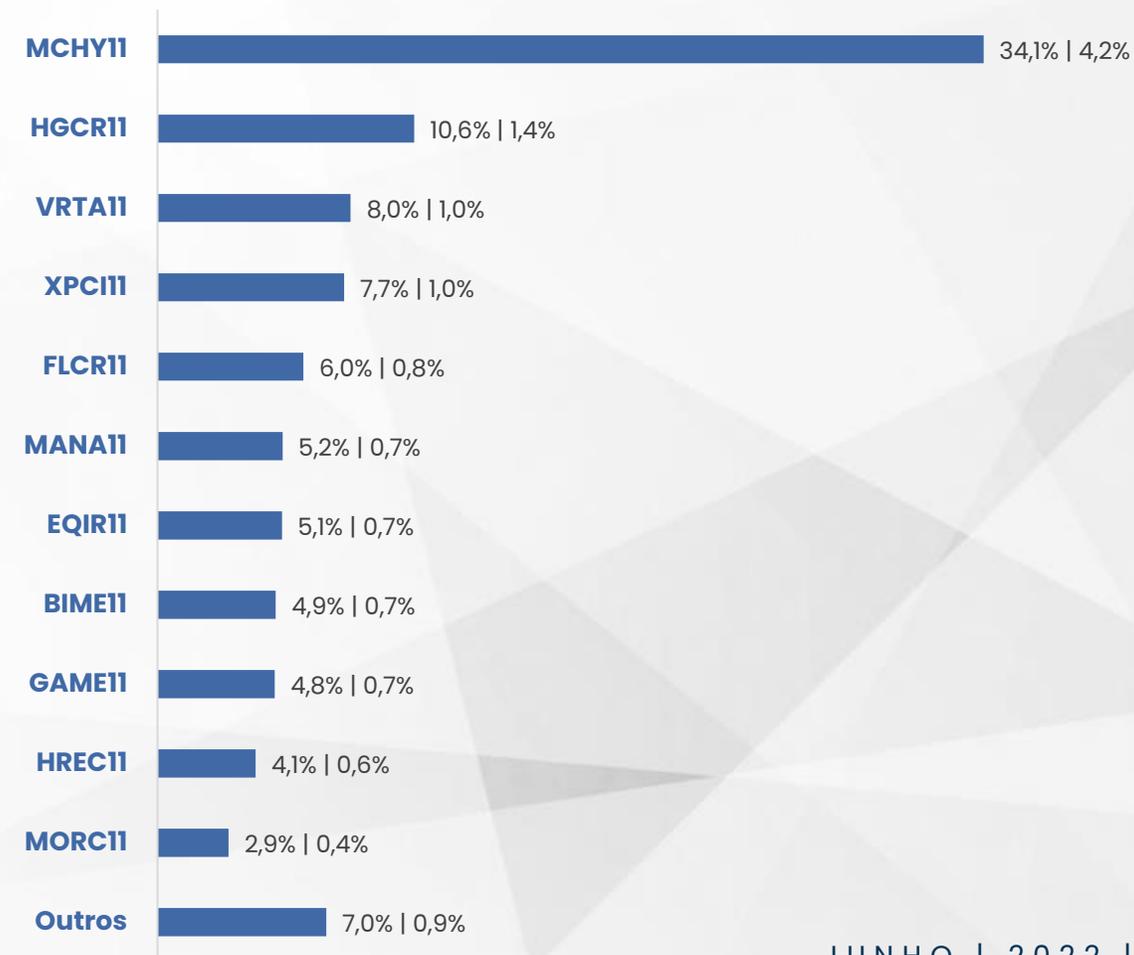
Os FIIs contribuíram com R\$ 0,17/cota de resultado no mês e essa contribuição se deu parte pelos **dividendos recebidos no montante de R\$ 0,15/cota** e **R\$ 0,02/cota de ganho de capital** nas vendas de FIIs que ocorreram ao longo do mês.

Ressaltamos que 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. A expectativa do gestor é de manter aproximadamente 5% do PL do Fundo nessa estratégia (ex-MCHY) com o objetivo de diversificação de risco, ganho de capital e bom carregamento para o portfólio.

Encerramos o mês com 100% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **27 CRIs e 15 Fundos de CRI**.

DETALHAMENTO POR ATIVO

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário (% CARTEIRA DE FIIS / % DO PORTFÓLIO TOTAL DO MCCI)



ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI WT MORUMBI: 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 fiduciária 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%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	18,7%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	1510648443

CRI GRUPO CB II: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, 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 60%



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	6,3%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

CRI GRUPO CB III: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, 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 60%. O fundo de reserva atual é de R\$ 22,5 milhões (Maio/22).



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

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI NEWPORT: CRI série única com lastro no 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%.



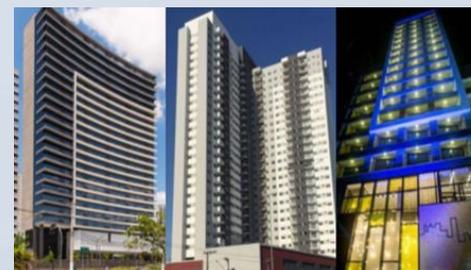
Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	5,6%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI SUPERFRIO: 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 77%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	5,1%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

CRI RENDA RESIDENCIAL: 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 20%.



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

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI GREEN TOWERS: 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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% do PL	3,2%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

CRI PLAZA IGUATEMI: 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 do proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 69%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% do PL	2,9%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI EVOLUTION: 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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	2,7%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB I: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, 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 60%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	2,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

CRI PESSOA FÍSICA – MIX II: 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 13%. 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.



Devedor	Diversos – 223 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	2,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI RESIDENCIAL ITAIM: 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 79%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% do PL	2,5%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI SAM'S CLUB: 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 50%. 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, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora.



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

CRI LOG GARULHOS: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico localizado na cidade de Guarulhos, São Paulo - SP e atualmente avaliado em R\$ 80,4 milhões (LTV de 38%) e conta com 21.098 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária de recebíveis. Adicionalmente, temos um fundo de reserva equivalente a 2 meses de juros e também fundo de despesa. O ativo atualmente está 100% ocupado (5 locatários).



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	2,2%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

CRI VOGUE SQUARE: 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 33%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	2,1%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI VAREJO ESSENCIAL II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e imóvel para varejo essencial localizado 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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	1,9%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

CRI PESSOA FÍSICA – MIX IV: 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% e atualmente possui 25%. 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.



Devedor	Diversos - 173 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% do PL	1,9%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

CRI VAREJO ESSENCIAL I: 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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	1,5%
Vencimento	15/06/2036
Código Cetip	20L0765928

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX I: 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 32%. 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.



Devedor	Diversos – 278 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% do PL	1,4%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

CRI VILLA XP: 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*.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 5,00%
% do PL	1,4%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

CRI RM SQUARE: 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 13%. A remuneração do papel é de CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 3,00%
% do PL	1,3%
Vencimento	08/05/2026
Código Cetip	21D0864275

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI TARJAB: 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.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,00%
% do PL	1,3%
Vencimento	24/02/2025
Código Cetip	20C0128177

CRI PONTE I: 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 24%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 33%.



Devedor	Diversos - 82 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	1,2%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879

CRI VISTA FARIA LIMA: 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%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	CDI + 1,00%
% do PL	1,0%
Vencimento	10/10/2039
Código Cetip	19J0279700

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI LOCALFRIO: 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%.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	0,9%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

CRI PESSOA FÍSICA – MIX III: 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 44%. 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.



Devedor	Diversos - 152 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	0,9%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807

CRI LOG MAUÁ: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R\$ 79,1 milhões com LTV de 65% (considerando todo o valor de emissão do CRI) e conta com 29.380 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e de despesas equivalente a 1 ano de despesas. Integralização adicional será realizada após superação de certas condições.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	0,4%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625



Mauá Capital

Rua Doutor Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - +55 11 2012 0740

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 referencias 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 esta exposto

