



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | JUNHO 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Mai/21)
R\$ 899.538.457,59
R\$ 100,76 / cota

Quantidade de Cotas
8.927.401

Volume negociado
Ao longo do mês de maio/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 103 milhões**, equivalente a **R\$ 5 milhões por dia**

Número de Cotistas
45.411

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 maio/21 foi de **R\$ 0,90 por cota**, equivalente a dividend yield anualizado de **11,0%**, quando considerado o preço de fechamento de maio/21 de R\$ 103,31. O Gestor tem como expectativa a **manutenção desse patamar de distribuição** de dividendos ao longo dos próximos meses. O Fundo encerrou o mês com, aproximadamente, **R\$ 3,65 por cota** de resultado ainda não distribuído, referente a correção monetária, juros acruados e lucros retidos (se tornarem distribuição ao longo dos próximos meses, conforme amortização dos papéis).

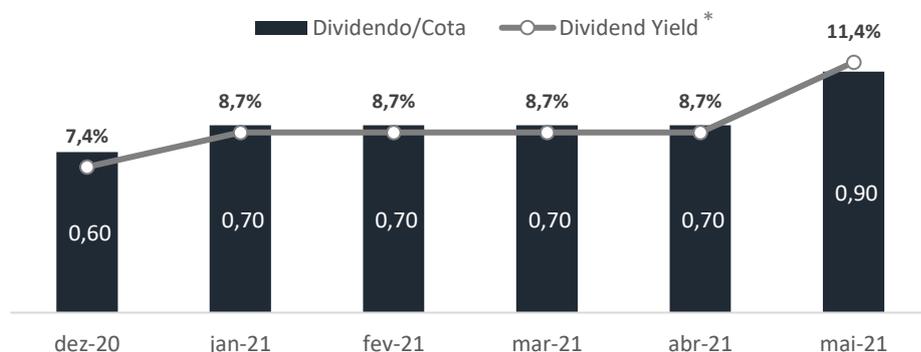
Ao longo do mês de Maio/21, o Fundo adquiriu 4 novas operações de CRI (mais detalhes na seção "Movimentação do Mês") no montante total de **R\$ 125,2 milhões** com uma remuneração média de **CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a e IPCA + 5,72%**.

O Fundo encerrou o mês com **100% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em ativos alvo**, sendo 24 CRIs e 3 Fundos de CRI. A parcela do patrimônio alocada em CRI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,8%** (88% do Fundo) e **CDI + 4,2%** (8% do Fundo). Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a junho/21, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme fato relevante do dia 11/06/2021 ([clique aqui](#)), o Gestor abriu mão de parte da taxa de performance referente ao 1º semestre de 2021. O valor foi reduzido em aproximadamente **R\$3,8 milhões, ou R\$ 0,43 por cota**. O *benchmark* utilizado para o cálculo foi de 6,00% ao ano e o impacto dessa renúncia será observado via um incremento do resultado ao longo das distribuições do 2º semestre de 2021.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



Resultado/cota

0,56	0,99	0,58	1,29	0,69	0,66
------	------	------	------	------	------

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

MOVIMENTAÇÃO DO MÊS

As aquisições de 4 novos ativos (CRI) realizadas durante maio/2021 alcançaram um volume total de **R\$ 125,2 milhões** com uma taxa média de **CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a e IPCA + 5,72% a.a**. Adicionalmente, foram vendidos 2 CRIs ao longo do mês no montante de R\$ 33,8 milhões (resultado gerado de R\$ 0,07 por cota). Mais informações sobre os 4 ativos adquiridos abaixo:

CRI Newport

Série única do CRI *Newport* no valor de R\$ 71,2 milhões, remuneração de IPCA + 5,60%, prazo de 10 anos e emitido pela True Securitizadora.



- (i) Alienação fiduciária de dois galpões logísticos com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno - CD Hypera Goiânia. O LTV inicial da operação é de 57%.
- (ii) Fundo de reserva com saldo inicial equivalente a 3 meses de juros. O índice inicial de cobertura de juros mensal é de 2,7 vezes.

CRI RM Square

Série única do CRI *RM Square* no valor de R\$ 21,0 milhões, remuneração de CDI + 3,00% com piso de 7,5% a.a., prazo de 5 anos e emitido pela Vert.



- (i) Alienação fiduciária correspondente a parte do edifício comercial *RM Square* (classificação AAA +), no bairro do Brooklyn, São Paulo (LTV inicial de 15%).
- (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação do ativo.
- (iii) Fundo de reserva equivalente a 3 meses de juros e fundo de despesa equivalente a 1 ano de despesas recorrentes.

CRI Villa XP

Série única do CRI *Villa XP* no valor de R\$ 20,0 milhões e remuneração de IPCA + 5,00%, prazo de 15 anos e emitido pela ISEC.



- (i) Alienação fiduciária do terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque – SP (centro administrativo XP)
- (ii) O lastro é uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura.
- (iii) A operação conta com rating AA atribuído pela Fitch Ratings.

CRI Varejo Essencial II

Série única do CRI *Varejo Essencial II* no valor de R\$ 13,0 milhões e remuneração de IPCA + 7,50%, prazo de 11 anos e emitido pela Habitasec.



- (i) Alienação fiduciária dos terrenos e do futuro imóvel para varejo essencial que será construído no bairro Vila Mascote em São Paulo.
- (ii) O lastro da operação é um contrato BTS com uma grande rede de varejo.
- (iii) Fundo de reserva equivalente a 2 meses de locação.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de maio/2021 foi de **R\$ 0,90 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 18/06/2021. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 11,0%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de maio de R\$ 103,31.

Ao longo do mês houve contribuição de aproximadamente **R\$ 0,02 por cota** advindo das cotas dos FIs investidos, apenas com os rendimentos recebidos. No encerramento do mês, os FIs que compõem a carteira do Fundo eram: HGCR11, FLCR11 e VGIR11. Considerando os preços de aquisição, os pagamentos advindos dos FIs representam um **yield on cost médio de 11,2%**, encerrando o mês com 2,3% do patrimônio líquido investidos em fundos de CRI.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Dez20	Jan21	Fev21	Mar21	Abr21	Mai21
RECEITAS						
CRI - Juros	R\$ 3.118.571	R\$ 5.901.604	R\$ 3.714.425	R\$ 3.702.884	R\$ 3.672.099	R\$ 3.765.886
CRI - Correção	R\$ 2.252.754	R\$ 4.337.391	R\$ 2.967.071	R\$ 9.281.086	R\$4.003.021	R\$ 3.523.825
Receita sobre Caixa	R\$ 357.154	R\$ 221.633	R\$ 104.616	R\$ 209.310	R\$ 142.320	R\$ 185.316
Ganho de Capital FIs	R\$ 192.544	-	-	-	-	-
Dividendos FIs	R\$ 167.741	R\$ 155.685	R\$ 155.598	R\$ 163.098	R\$ 171.407	R\$ 191.942
TOTAL RECEITAS	R\$ 6.088.764	R\$ 10.616.313	R\$ 6.941.530	R\$ 13.356.379	R\$ 7.990.848	R\$ 7.666.969
Despesas	(R\$ 1.054.473)	(R\$ 1.818.917)	(R\$ 1.786.404)	(R\$ 1.808.911)	(R\$ 1.830.413)	(R\$ 1.759.261)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 5.034.291	R\$ 8.797.395	R\$ 5.155.127	R\$ 11.547.468	R\$ 6.160.435	R\$ 5.907.708
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 5.356.441	R\$ 6.249.181	R\$ 6.249.181	R\$ 6.249.181	R\$ 6.249.181	R\$ 8.034.661
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,60	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,90
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	0,60%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,90%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	7,44%	8,73%	8,73%	8,73%	8,73%	11,35%
% DO CDI BRUTO	412%	438%	483%	358%	346%	345%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	484%	516%	568%	421%	407%	406%

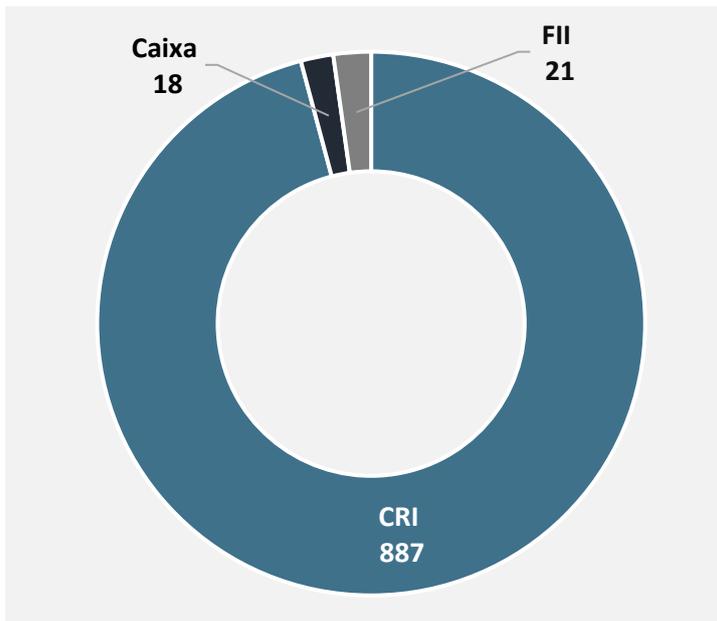
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

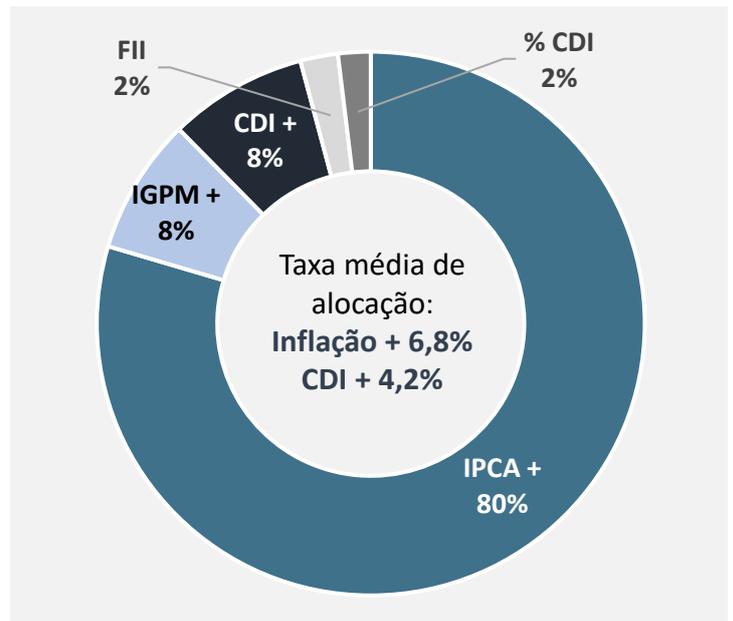
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

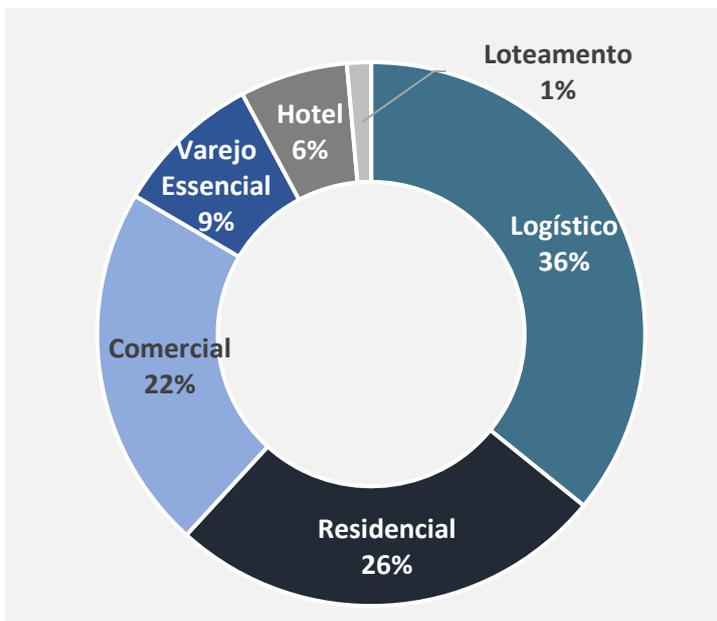
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



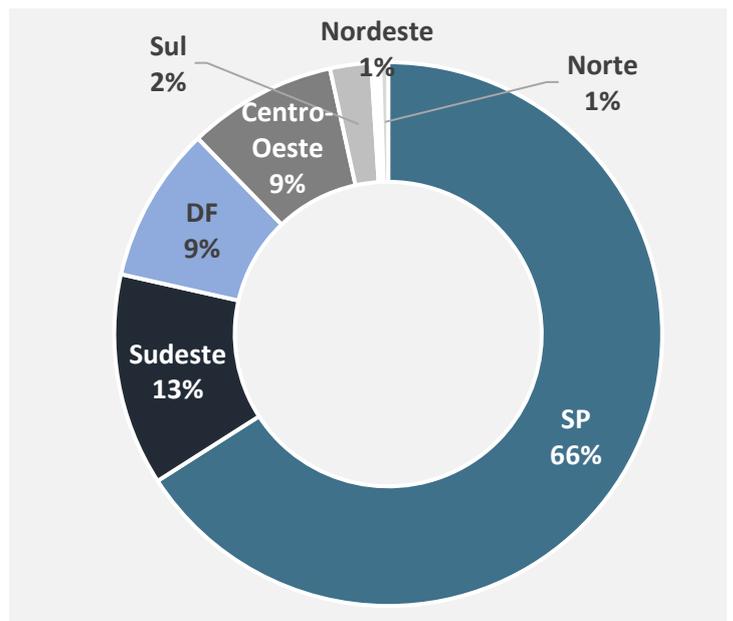
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



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
CB II	Corporativo	Logístico	96,6	Sênior	56%	30%	5,3	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	95,3	Sênior	56%	30%	5,8	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	71,6	Única	57%	-	6,6	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	59,3	Sênior	57%	19%	4,3	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	45,5	Sênior	44%	22%	3,9	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	40,9	Única	40%	-	5,9	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CB I	Corporativo	Logístico	38,2	Sênior	56%	30%	3,2	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC	dez-32
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	36,8	Sênior	41%	16%	4,5	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	33,4	Única	88%	-	9,2	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	33,0	Única	52%	-	5,5	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital	mai-33
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	32,8	Sênior	43%	29%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	29,9	Única	37%	-	4,7	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital	nov-31
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	29,1	Única	65%	-	4,3	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Vogue Square	Corporativo	Hotel	28,1	Única	24%	-	3,0	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	21,5	Sênior	33%	15%	5,2	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-31
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	21,0	Única	15%	-	2,7	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Residencial Campo Belo	Corporativo	Residencial	20,4	Única	42%	-	2,9	IPCA	9,50%	Própria	20L0551394	Habitasec	dez-24
Tarjab	Corporativo	Hotel	20,3	Única	60%	-	3,5	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital	fev-25
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	13,1	Única	34%	-	9,2	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Laje Vila Olímpia	Ativos de Renda	Comercial	1,5	Única	34%	-	6,0	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitasec	ago-30
Subtotal	-	-	768,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	44,9	Única	79%	-	6,1	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	40,9	Única	65%	-	5,4	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	20,1	Única	84%	-	10,6	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	ISEC	abr-36
Localfrío	Corporativo	Logístico	12,9	Sênior	73%	20%	4,8	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC	dez-31
Filis de CRI	FII	-	20,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	-	17,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	157,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	925,4	-	54%	-	5,3	-	-	-	-	-	-

- (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 Grupo CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	10,7%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

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 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 56%.

CRI Grupo CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	10,6%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

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 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 56%. O fundo de reserva atual é de R\$ 21 milhões (mai 21).

CRI Newport



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% PL	8,0%
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 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 57% e o índice de cobertura de juros mensal é de 2,7 vezes.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix II



Devedor	Diversos 309 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% PL	6,6%
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 18,6%. 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 Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	5,1%
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 22,1%.

CRI Green Towers



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	5,0%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária das cotas do FII proprietário da fração ideal correspondente a 15% da laje corporativa no edifício *Green Towers*, localizado em Brasília-DF e cessão 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 Evolution



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% PL	4,5%
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 Plaza Iguatemi



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% PL	4,5%
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 64%.

CRI Grupo CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	4,2%
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 30,0%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 56%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix IV



Devedor	Diversos 215 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% PL	4,1%
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 16,1%. 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 Varejo Essencial



Devedor	Rede de Varejo
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	3,7%
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 está em fase de adaptação e em breve estará em funcionamento. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.

CRI Sam's Club



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% PL	3,7%
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 avaliadas em R\$ 64 milhões e o LTV atual da operação é de 52%. 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física - Mix I



Devedor	Diversos 355 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% PL	3,6%
Vencimento	14/02/2039
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 29,3%. 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 Business Park



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IGPM + 6,10%
% PL	3,3%
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 Residencial Itaim



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% PL	3,2%
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 65%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Vogue Square



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% PL	3,1%
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 24%

CRI Ponte I



Devedor	Diversos 102 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	2,4%
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 15,4%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 33%.

CRI RM Square



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 3,00%
% PL	2,3%
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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Residencial Campo Belo



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% PL	2,3%
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 42%.

CRI Tarjab



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,0%
% PL	2,3%
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.

CRI Villa XP



Devedor	XP Investimentos
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	2,2%
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 sele verde *Green Bond Principles*.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Varejo Essencial II



Devedor	Rede de Varejo
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	1,5%
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 será construído 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.

CRI Localfrio



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,4%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

CRI de série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC. Além disso, a operação conta com a cessão 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 20,1%.

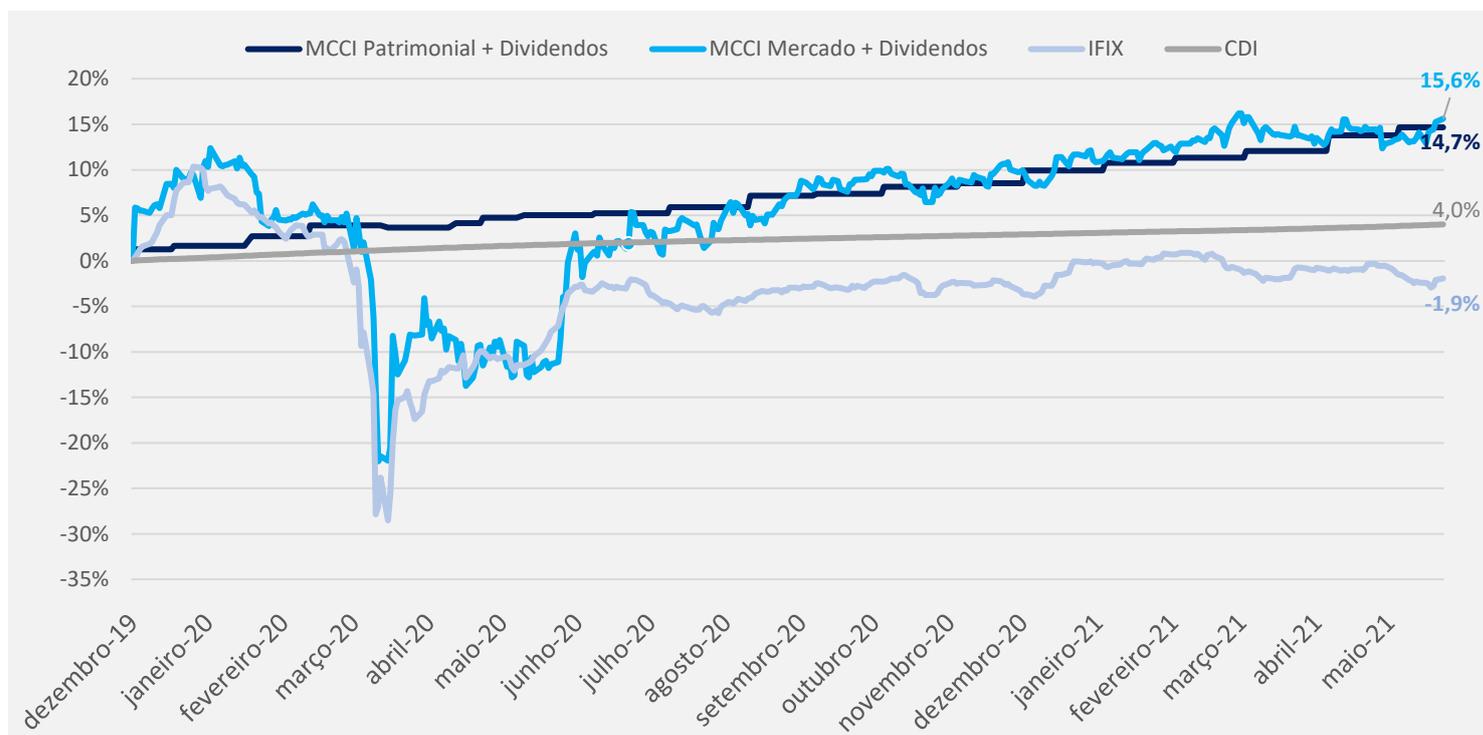
CRI Laje Vila Olímpia



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 6,25%
% PL	0,2%
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.

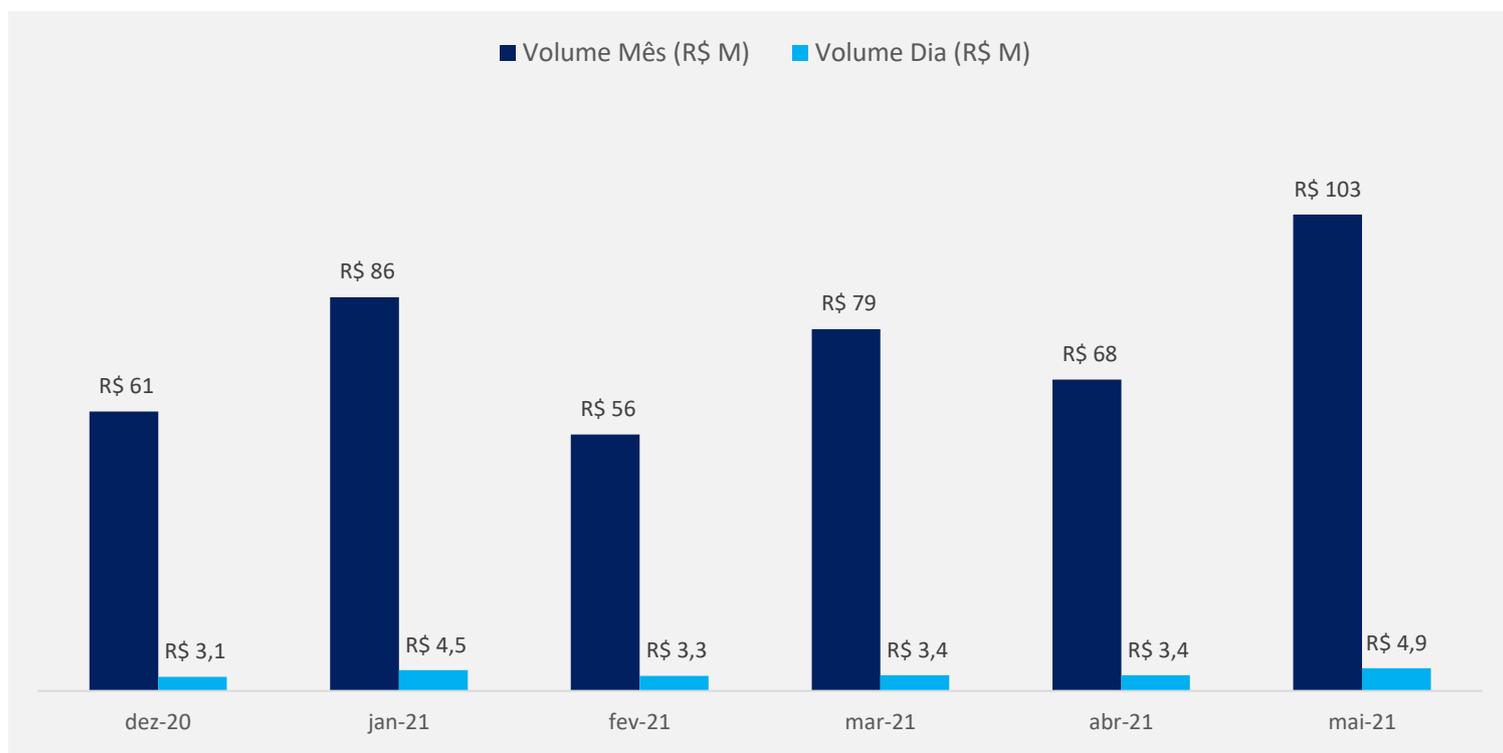
PERFORMANCE DO FUNDO



Performance	2021	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	3,5%	30,4%	4,6%	0,9%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	5,2%	10,5%	6,8%	3,7%
IFIX	-1,9%	6,0%	0,3%	-2,4%
CDI	1,0%	2,2%	1,1%	0,7%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de maio/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 103 milhões**, equivalente a, aproximadamente, **R\$ 5 milhões por dia**. O MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de 0,94% de sua composição. Adicionalmente, o Fundo também faz parte do novo índice criado pela B3, o IFIX L (fundos imobiliários de alta liquidez) com 1,10% 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