Mauá Capital

RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | SETEMBRO 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de Negociação
MCCI11

Patrimônio Líquido (Ago/21)
R$1. 247.863.237
R$ 100,49 / cota

Quantidade de Cotas
12.417.281

Volume negociado
Ao longo do mês de agosto/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente R$ 78,2 milhões, equivalente a R$ 3,6 milhões por dia

Número de Cotistas
57.163

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

Ao longo do mês de agosto/21 finalizamos a 5ª emissão de cotas do Fundo. Mesmo em um momento desafiador de mercado, **100% do montante base da oferta** foi captado, totalizando o volume de **R$ 350 milhões** entre 11 mil cotistas. Mais uma vez agradecemos a confiança de todos os nossos investidores.

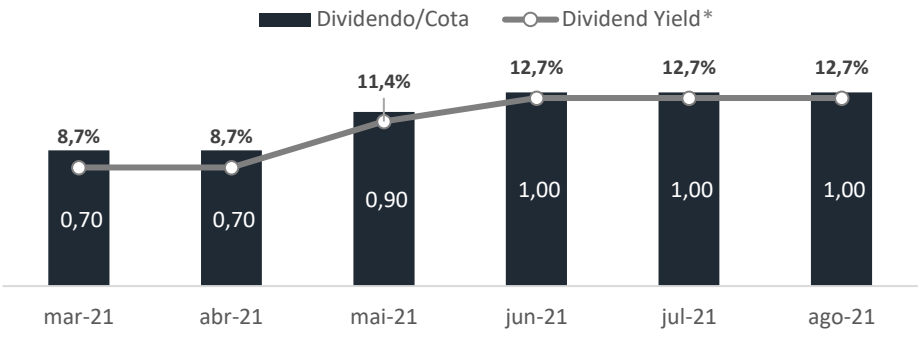
Dentro do próprio mês de agosto/21 e já utilizando os recursos captados na oferta, **realizamos alocações em CRIs** no montante total de **R$ 122,4 milhões**. Sendo R$ 108,4 milhões a **Inflação + 7,9%** e R$ 14 milhões a **CDI + 1,0%.**

Com essas alocações, já encerramos o mês de agosto/21 com R$ 235,6 milhões de caixa líquido e **81% do patrimônio líquido (PL) alocado em ativos alvo**, sendo 26 CRIs e 6 Fundos de CRI. A parcela do patrimônio alocada em CRI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,7%** (65% do Fundo) **e CDI + 3,7%** (7% do Fundo).

A distribuição do Fundo para o mês de agosto/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. **Mesmo em fase de alocação dos novos recursos captados durante a 5ª emissão**, o Gestor tem como expectativa a **manutenção desse patamar de distribuição** de dividendos ao longo dos próximos meses.

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

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



Resultado/cota

1,29	0,69	0,66	0,66	1,93	0,63

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No fechamento de agosto/21, o fundo possuía uma alocação de **R$ 112 milhões (~9% do PL)** em outros FIIs de CRI. Essa alocação é estratégica na visão do Gestor, oferecendo exposição a uma base pulverizada de operações e gestoras. É importante destacar a **relevância do Mauá Capital High Yield** nessa alocação, que hoje **representa 64% (R$ 72 milhões)** das posições em FIIs do MCCI11. O MCHY11 é um FII de CRI high yield da própria gestora que, na opinião do Gestor, possui uma relação bastante favorável de risco retorno, **apresentando um elevado carrego projetado (IPCA + 12%)** em conjunto com um nível de risco controlado. Essa boa relação acaba gerando um elevado potencial de ganho de capital, tendo sido verificada **uma valorização de 20%** das cotas adquiridas pelo MCCI (**aquisição ao preço de R$ 100/cota na oferta**, enquanto foram observadas negociações no secundário em agosto a R$ 120/cota). Mais informações sobre o MCHY11 podem ser encontradas em seu último relatório gerencial, disponível **aqui.** Já o restante da carteira de FIIs de CRI está alocado em outros 5 FIIs que julgamos possuir boa gestão e yields atraentes frente ao risco assumido: FLCR11, SNCI11, RBRR11, HGCR11 e VGIR11. O foco nessas alocações é 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 distribuição de rendimentos para o mês de agosto/2021 foi de **R$ 1,00 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 20/09/2021. Essa distribuição representa um ***yield* anualizado de 12,3%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de agosto/21 de R$ 102,95. Adicionalmente, para o mês de agosto/2021 houve um anúncio de distribuição para o recibo de subscrição **MCCI14**, correspondente ao resultado da aplicação financeira desses recursos para o período após a liquidação do direito de preferência e os valores por cota foram de R$ 0,09. Para os cotistas que entraram na oferta e possuem o recibo MCCI13, não houve distribuição referente ao mês de agosto, pois a liquidação da oferta ocorreu no último dia do mês, 31/08/2021. Os recibos de subscrição foram **convertidos em MCCI11 no dia 16/09/2021**, conforme comunicado divulgado ao mercado (link).

Ao longo do mês houve contribuição de aproximadamente **R$ 0,12 por cota** advindo das cotas dos FIIs investidos, apenas com os rendimentos recebidos.

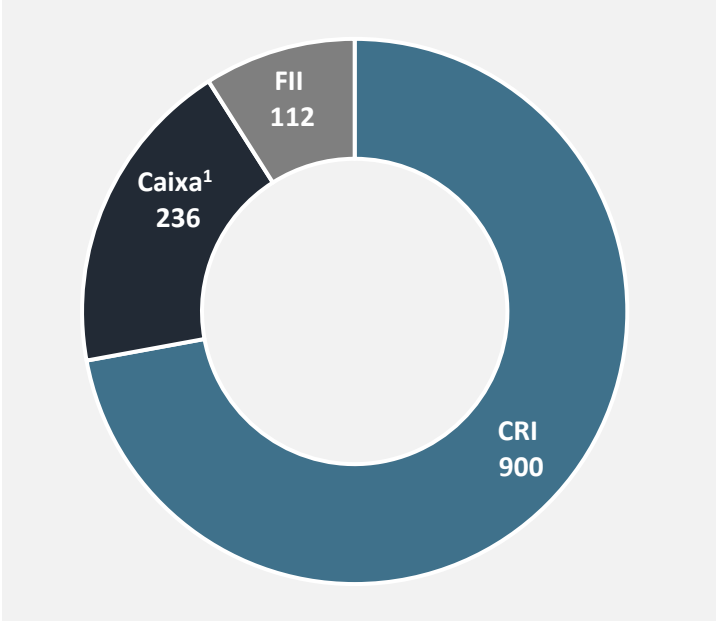
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar21	Abr21	Mai21	Jun21	Jul21	Ago21
RECEITAS						
CRI - Juros	R$ 3.702.884	R$ 3.672.099	R$ 3.765.886	R$ 4.165.379	R$ 6.694.983	R$ 4.377.521
CRI - Correção	R$ 9.281.086	R$4.003.021	R$ 3.523.825	R$ 3.215.265	R$ 11.831.886	R$ 2.165.659
Receita sobre Caixa	R$ 209.310	R$ 142.320	R$ 185.316	R$ 63.507	R$ 74.353	R$ 285.420
Ganho de Capital FIIs	-	-	-	-	-	-
Dividendos FIIs	R$ 163.098	R$ 171.407	R$ 191.942	R$ 183.372	R$ 1.058.293	R$ 1.113.777
TOTAL RECEITAS	**R$ 13.356.379**	**R$ 7.990.848**	**R$ 7.666.969**	**R$ 7.627.523**	**R$ 19.659.515**	**R$ 7.942.377**
Despesas	(R$ 1.808.911)	(R$ 1.830.413)	(R$ 1.752.999)	(R$ 1.759.263)	(R$ 2.393.870)	(R$ 2.343.725)
RENDIMENTO FINAL	**R$ 11.547.468**	**R$ 6.160.435**	**R$ 5.913.971**	**R$ 5.868.260**	**R$ 17.265.65**	**R$ 5.598.652**
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**R$ 6.249.181**	**R$ 6.249.181**	**R$ 8.034.661**	**R$ 8.927.401**	**R$ 8.927.401**	**R$ 8.927.401**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R$ 0,70	R$ 0,70	R$ 0,90	R$ 1,00	R$ 1,00	R$ 1,00
RENTABILIDADE POR COTA(1)	0,70%	0,70%	0,90%	1,00%	1,00%	1,00%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	8,73%	8,73%	11,35%	12,68%	12,68%	12,68%
% DO CDI BRUTO	**358%**	**346%**	**345%**	**338%**	**291%**	**241%**
% DO CDI LÍQUIDO(2)	**421%**	**407%**	**406%**	**397%**	**342%**	**288%**

(1) Valor da cota de emissão (R$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade
(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

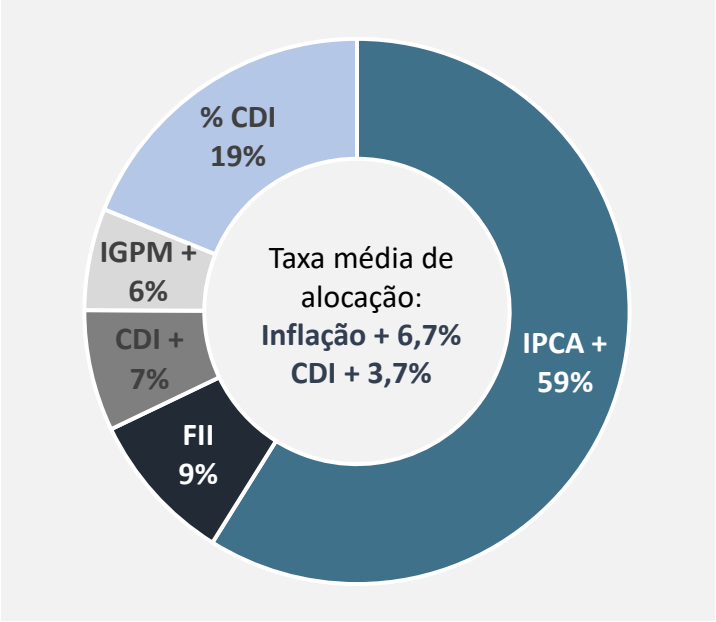
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

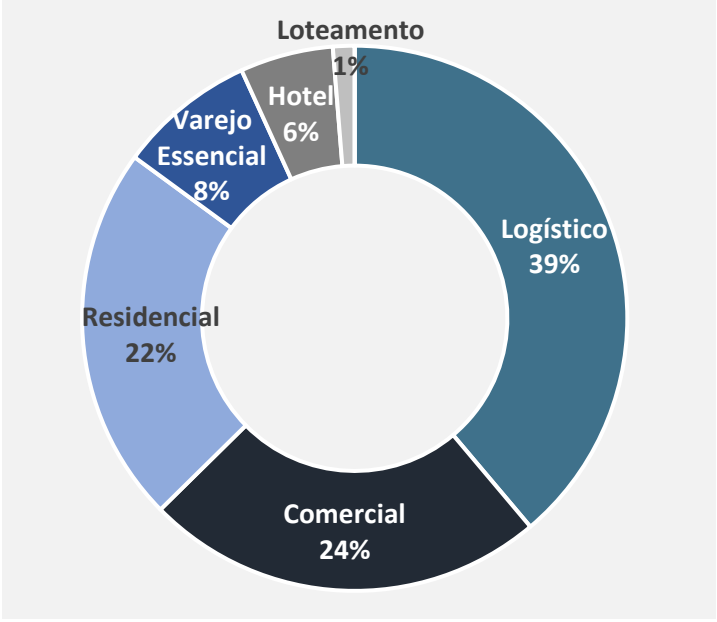
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO(R$M)



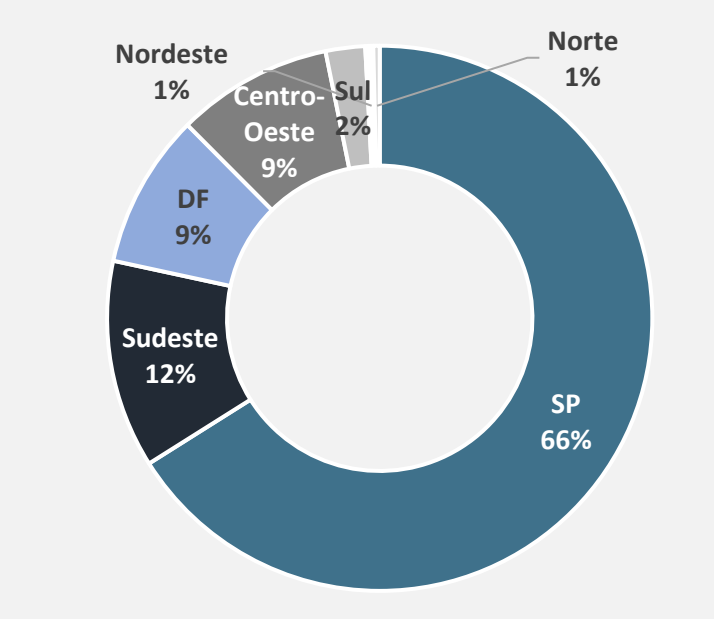
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



(1) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo

Mauá Capital

ATIVOS ATUAIS

Gerar tabela em Excel

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

Ativo	Tipo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
CB II	Corporativo	Logístico	97,5	Sênior	56%	30%	5,2	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	93,4	Sênior	56%	30%	5,8	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	72,9	Única	58%	-	6,4	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	49,6	Sênior	49%	20%	4,3	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	46,3	Sênior	45%	22%	3,7	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	41,3	Única	40%	-	5,8	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CB I	Corporativo	Logístico	38,4	Sênior	56%	30%	3,0	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC	dez-32
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	34,4	Sênior	39%	18%	4,5	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Sam´s Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	32,7	Única	51%	-	3,9	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital	mai-33
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	30,2	Única	68%	-	4,2	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Vogue Square	Corporativo	Hotel	28,7	Única	25%	-	2,8	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
Business Park	Ativos de Renda	Logístico	28,4	Única	39%	-	4,6	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital	nov-31
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	26,9	Sênior	37%	32%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	24,9	Única	62%	-	6,4	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	21,1	Única	15%	-	2,1	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Cri Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	20,6	Sênior	32%	20%	5,1	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-31
Residencial Campo Belo	Corporativo	Residencial	20,6	Única	42%	-	2,7	IPCA	9,50%	Própria	20L0551394	Habitasec	dez-24
Tarjab	Corporativo	Hotel	20,3	Única	60%	-	2,8	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital	fev-25
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	19,9	Sênior	44%	31%	4,7	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	14,5	Única	37%	-	9,1	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Laje Vila Olímpia	Ativos de Renda	Comercial	1,5	Única	34%	-	4,1	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitasec	ago-30
Subtotal	-	-	**764,1**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

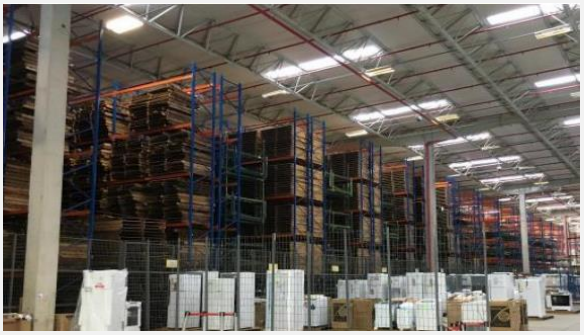
Ativo	Tipo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	46,9	Única	82%	-	6,0	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	41,3	Única	65%	-	5,3	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	20,6	Única	86%	-	10,5	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	ISEC	abr-36
CRI Vista Faria Lima	Ativos de Renda	Comercial	14,0	Única	35%	-	6,1	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Corporativo	Logístico	13,0	Sênior	72%	20,1%	4,7	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC	dez-31
FIIs de CRI	**FII**	-	**112,3**	-	-	-	-	-	-	-	**FIIs de CRI**	-	-
Caixa Líquido	-	-	**235,7**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	**483,8**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	**1.247,9**	-	**52%**	-	**5,0**	-	-	-	-	-	-

(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	**7,8%**
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 30,0%. 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	**7,5%**
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 30,0%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 56%. O fundo de reserva atual é de R$ 12 milhões (Agosto/21).

CRI Newport

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 5,60%**
% PL	**5,8%**
Vencimento	**28/05/2031**
Código Cetip	**21E0514204**

CRI série única com lastro em um contrato de compra e vendo do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m^2 de área construída e 244 mil m^2 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 58%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix II

Devedor	**Diversos 286 créditos**
Taxa	**IPCA + 7,07%**
% PL	**4,0%**
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 20,4%. 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 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.

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 22,1%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Evolution

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 6,25%**
% PL3	**3,3%**
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	**3,3%**
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 65%.

CRI Grupo CB I

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,00%**
% PL	**3,1%**
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 portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 56%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix IV

Devedor	**Diversos 206 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,75%**
% PL	**2,8%**
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 18,2%. 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 Sam´s Club

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 5,00%**
% PL	**2,6%**
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 Residencial Itaim

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,85%**
% PL	**2,4%**
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 68%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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 25%

CRI Business Park

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IGPM + 6,10%**
% PL	**2,3%**
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 Pessoa Física - Mix I

Devedor	**Diversos 319 créditos**
Taxa	**IPCA + 7,23%**
% PL	**2,2%**
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 32,3%. 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Varejo Essencial I

Devedor	**Rede de Varejo**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% PL	**2,0%**
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 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 Pontte I

Devedor	**Diversos 92 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 20,0%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 32%.

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 Villa XP

Devedor	**XP Investimentos**
Taxa	**IPCA + 5,00%**
% PL	**2,3%**
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*.

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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física – Mix III

Devedor	**Diversos 176 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,25%**
% PL	**1,6%**
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 31,1%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

CRI Varejo Essencial II

Devedor	**Rede de Varejo**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% PL	**1,2%**
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.

CRI Vista Faria Lima

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 1,00%**
% PL	**1,1%**
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 35%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Localfrio

Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 6,00%**
% PL	**1,0%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

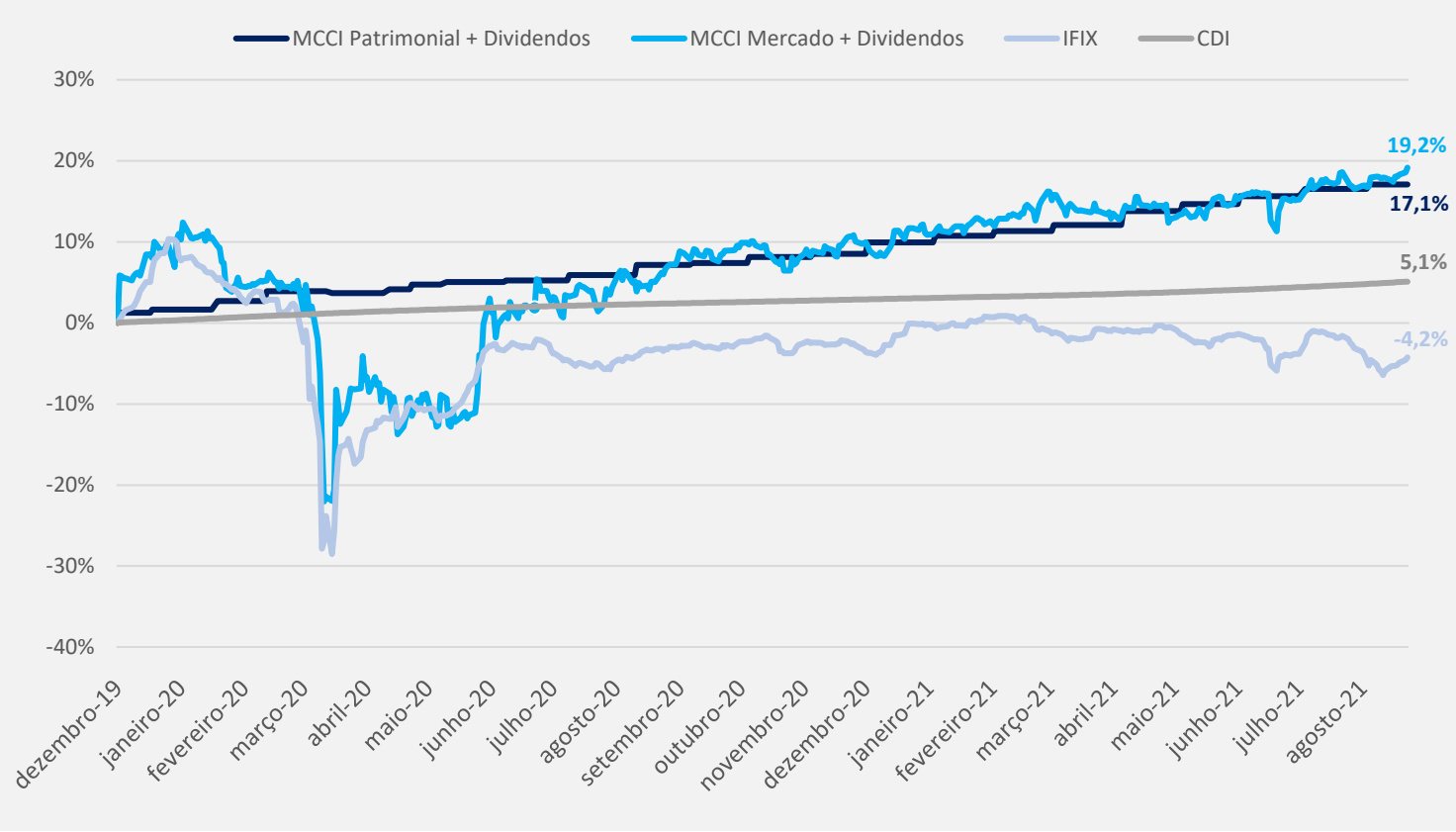
CRI de série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC. Além disso, a operação conta com a cessão dos contratos de locação com a Localfrio S.A., fundo de reserva equivalente a 5 meses de parcelas mensais do CRI e aval dos sócios 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	**0,1%**
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.

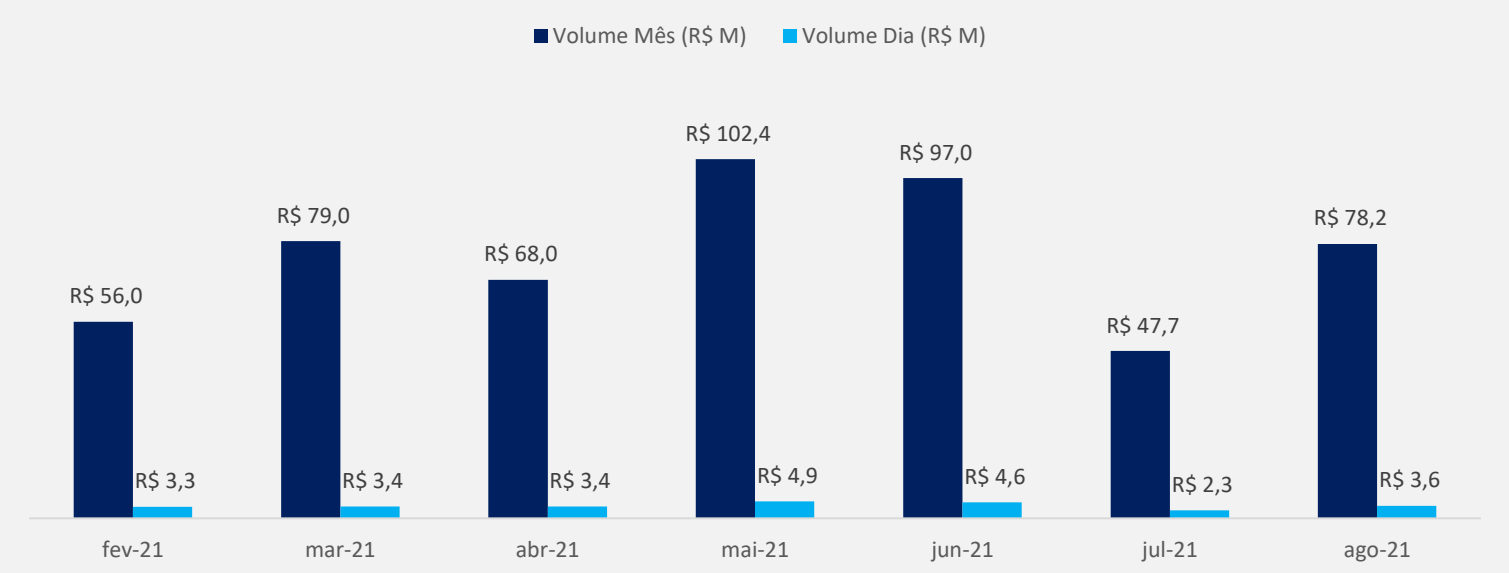
PERFORMANCE DO FUNDO



Performance	2021	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	8,0%	11,1%	6,5%	2,8%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	6,7%	12,2%	4,0%	3,1%
IFIX	-4,2%	-1,2%	-4,7%	-2,4%
CDI	2,1%	2,7%	1,8%	1,1%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de agosto/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R$ 78 milhões**, equivalente a, aproximadamente, **R$ 3,3 milhões por dia.** O MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de 1,22% de sua composição. Adicionalmente, o Fundo também faz parte do novo índice criado pela B3, o IFIX L (fundos imobiliários de alta liquidez) com 1,43% 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 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.

Autorregulação ANBIMA

Mauá Capital

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