



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCCI11 | JULHO 2021

## INFORMAÇÕES GERAIS

**Nome**  
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

**Código de Negociação**  
MCCI11

**Patrimônio Líquido (Jun/21)**  
R\$ 903.541.438,77  
R\$ 101,21 / cota

**Quantidade de Cotas**  
8.927.401

**Volume negociado**  
Ao longo do mês de junho/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 97 milhões**, equivalente a **R\$ 4,6 milhões por dia**

**Número de Cotistas**  
47.083

**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

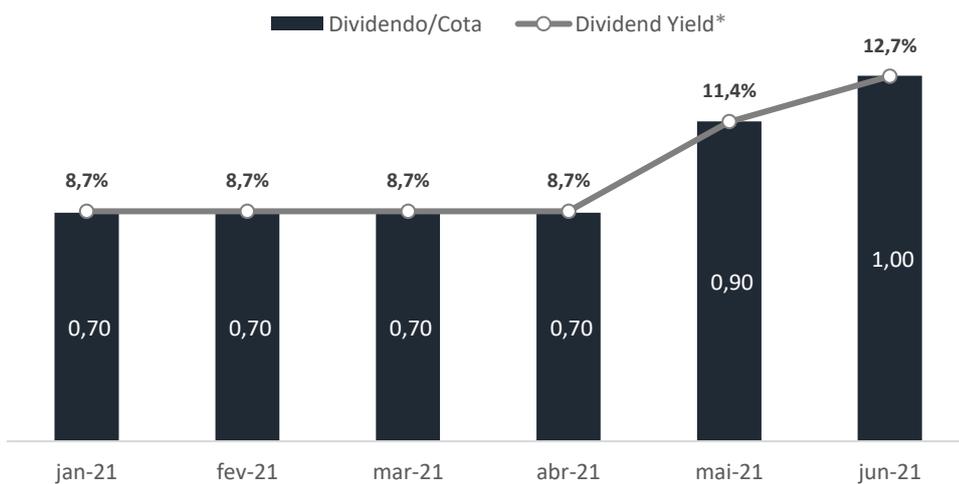
**Objetivo do Fundo**  
O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição do Fundo para o mês de junho/21 foi de **R\$ 1,00 por cota**, equivalente a dividend yield anualizado de **12,5%**, quando considerado o preço de fechamento de junho/21 de R\$ 101,45. 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\$ 3,63 por cota** de resultado ainda não distribuído, (são R\$ 0,21 por cota de lucro retido e R\$ 3,42 de correção monetária e juros acruados que se tornarão distribuição ao longo dos próximos meses, conforme amortização dos papéis).

No fechamento do mês **o fundo estava integralmente alocado em ativos alvo**, sendo 25 CRIs e 3 Fundos de CRI. A parcela do patrimônio alocada em CRI apresenta uma taxa média ponderada de **Inflação + 6,7%** (91% do Fundo) e **CDI + 4,2%** (8% do Fundo). Informamos que **100% dos CRIs permanecem adimplentes**, inclusive todas as parcelas referentes a julho/21, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

## DISTRIBUIÇÃO POR COTA



Resultado/cota

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

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

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de junho/2021 foi de **R\$ 1,00 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 20/07/2021. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 12,5%**, se considerado o preço de mercado no fechamento do mês de junho/21 de R\$ 101,45.

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 11,1%**, encerrando o mês com 2,2% do patrimônio líquido investidos em fundos de CRI.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan21	Fev21	Mar21	Abr21	Mai21	Jun21
<b>RECEITAS</b>						
CRI - Juros	R\$ 5.901.604	R\$ 3.714.425	R\$ 3.702.884	R\$ 3.672.099	R\$ 3.765.886	R\$ 4.165.379
CRI - Correção	R\$ 4.337.391	R\$ 2.967.071	R\$ 9.281.086	R\$4.003.021	R\$ 3.523.825	R\$ 3.215.265
Receita sobre Caixa	R\$ 221.633	R\$ 104.616	R\$ 209.310	R\$ 142.320	R\$ 185.316	R\$ 63.507
Ganho de Capital FIs	-	-	-	-	-	-
Dividendos FIs	R\$ 155.685	R\$ 155.598	R\$ 163.098	R\$ 171.407	R\$ 191.942	R\$ 183.372
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>R\$ 10.616.313</b>	<b>R\$ 6.941.530</b>	<b>R\$ 13.356.379</b>	<b>R\$ 7.990.848</b>	<b>R\$ 7.666.969</b>	<b>R\$ 7.627.523</b>
Despesas	(R\$ 1.818.917)	(R\$ 1.786.404)	(R\$ 1.808.911)	(R\$ 1.830.413)	(R\$ 1.752.999)	(R\$ 1.759.263)
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>R\$ 8.797.395</b>	<b>R\$ 5.155.127</b>	<b>R\$ 11.547.468</b>	<b>R\$ 6.160.435</b>	<b>R\$ 5.913.971</b>	<b>R\$ 5.868.260</b>
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 6.249.181</b>	<b>R\$ 6.249.181</b>	<b>R\$ 6.249.181</b>	<b>R\$ 6.249.181</b>	<b>R\$ 8.034.661</b>	<b>R\$ 8.927.401</b>
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,90	R\$ 1,00
<b>RENTABILIDADE POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>0,70%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,90%</b>	<b>1,00%</b>
<b>RENT. POR COTA ANUALIZADA</b>	<b>8,73%</b>	<b>8,73%</b>	<b>8,73%</b>	<b>8,73%</b>	<b>11,35%</b>	<b>12,68%</b>
<b>% DO CDI BRUTO</b>	<b>438%</b>	<b>483%</b>	<b>358%</b>	<b>346%</b>	<b>345%</b>	<b>338%</b>
<b>% DO CDI LÍQUIDO<sup>(2)</sup></b>	<b>516%</b>	<b>568%</b>	<b>421%</b>	<b>407%</b>	<b>406%</b>	<b>397%</b>

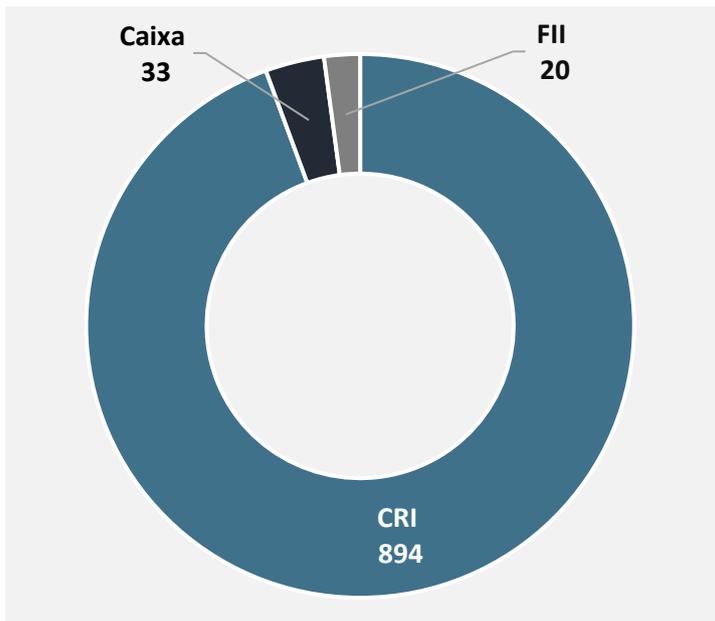
(1) Valor da cota de emissão (R\$ 100,00) considerado como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

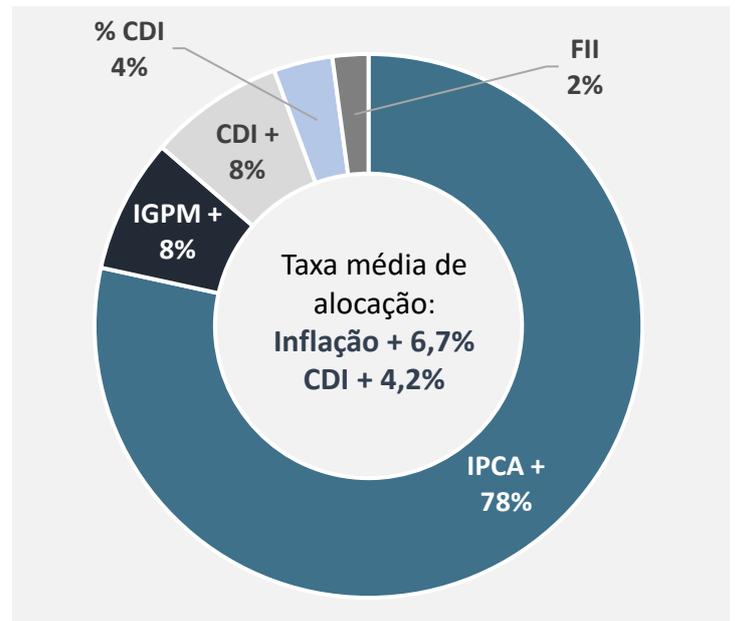
## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

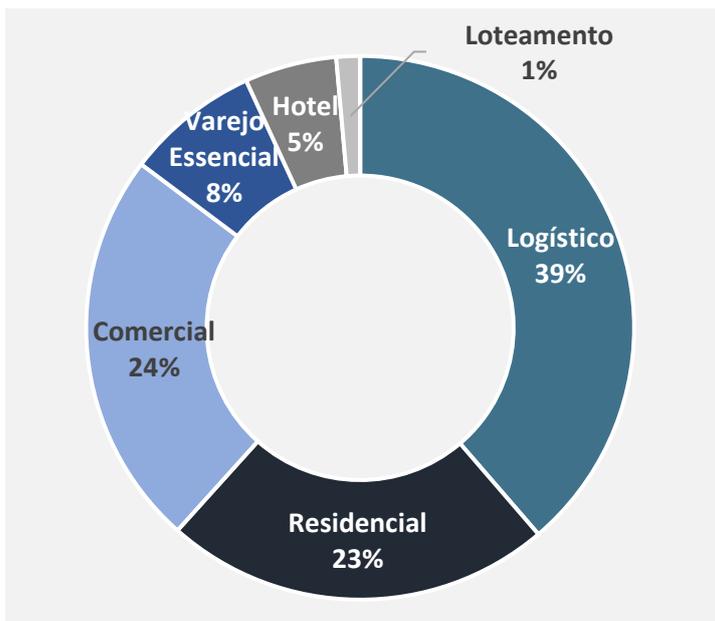
### DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



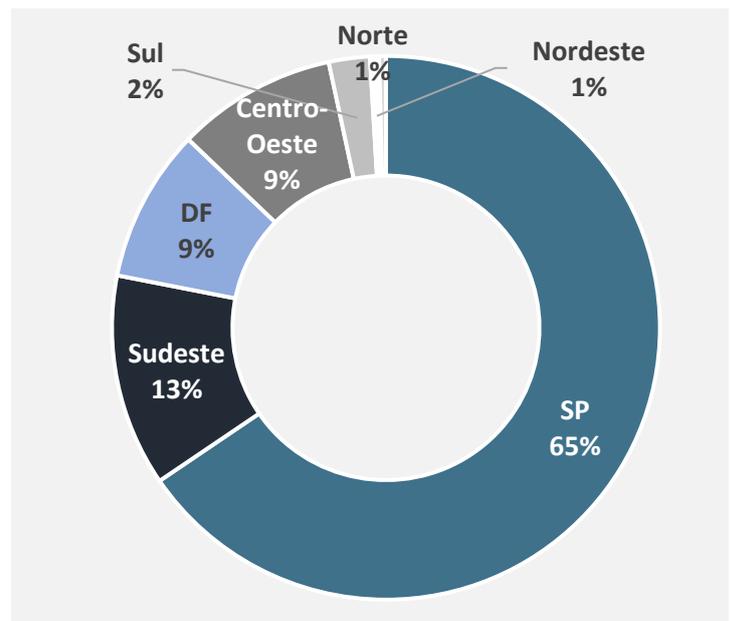
### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



### 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 <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
CB II	Corporativo	Logístico	96,8	Sênior	56%	30%	5,3	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	95,6	Sênior	56%	30%	5,8	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	72,5	Única	58%	-	6,5	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	54,7	Sênior	53%	20%	4,3	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	45,6	Sênior	44%	22%	3,9	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	41,0	Única	40%	-	5,9	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CB I	Corporativo	Logístico	38,2	Sênior	56%	30%	3,1	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC	dez-32
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	35,7	Sênior	41%	17%	4,5	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	32,9	Única	52%	-	5,5	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	RB Capital	mai-33
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	30,3	Sênior	63%	31%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Business Park Residencial Itaim	Ativos de Renda	Logístico	29,5	Única	37%	-	4,7	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital	nov-31
Vogue Square	Corporativo	Hotel	28,3	Única	24%	-	2,9	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	24,7	Única	61%	-	9,2	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Cri Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	21,2	Sênior	33%	16%	5,2	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-31
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	21,1	Sênior	46%	29%	4,8	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	21,1	Única	15%	-	2,6	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Residencial Campo Belo	Corporativo	Residencial	20,5	Única	42%	-	2,8	IPCA	9,50%	Própria	20L0551394	Habitasec	dez-24
Tarjab	Corporativo	Hotel	20,3	Única	60%	-	3,4	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital	fev-25
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	13,1	Única	34%	-	9,1	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
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>774,2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Green Towers	Ativos de Renda	Comercial	45,9	Única	81%	-	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	20,3	Única	84%	-	10,6	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	ISEC	abr-36
Localfrio	Corporativo	Logístico	13,0	Sênior	73%	20%	4,8	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC	dez-31
<b>FIs de CRI</b>	<b>FII</b>	-	<b>20,1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Caixa Total</b>	-	-	<b>32,9</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>173,1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>947,2</b>	-	<b>53%</b>	-	<b>5,2</b>	-	-	-	-	-	-

- (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	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>10,7%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>18F0849431</b>

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

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\$ 24 milhões (Junho/21).

### CRI Newport



Devedor	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>IPCA + 5,60%</b>
% PL	<b>8,0%</b>
Vencimento	<b>28/05/2031</b>
Código Cetip	<b>21E0514204</b>

CRI série única com lastro em um contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m<sup>2</sup> de área construída e 244 mil m<sup>2</sup> 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 <b>303 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,07%</b>
% PL	<b>6,1%</b>
Vencimento	<b>12/05/2038</b>
Código Cetip	<b>20H0747477</b>

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 19,9%. 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 <b>Imobiliário</b>
Taxa	<b>IGPM + 4,75%</b>
% PL	<b>5,1%</b>
Vencimento	<b>15/12/2034</b>
Código Cetip	<b>19L0907949</b>

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 <b>Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 6,50%</b>
% PL	<b>5,1%</b>
Vencimento	<b>26/11/2025</b>
Código Cetip	<b>19K1139273</b>

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%
% 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 65%.

### 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	<b>Diversos</b> <b>213 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 6,75%</b>
% PL	<b>4,0%</b>
Vencimento	<b>12/03/2036</b>
Código Cetip	<b>21C0776201</b>

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 16,8%. 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	<b>Empresa</b> <b>Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% PL	<b>3,6%</b>
Vencimento	<b>16/05/2033</b>
Código Cetip	<b>20F0674264</b>

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 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.

### CRI Pessoa Física - Mix I



Devedor	<b>Diversos</b> <b>343 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,23%</b>
% PL	<b>3,4%</b>
Vencimento	<b>14/02/2039</b>
Código Cetip	<b>20H0747626</b>

CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19,4% e atualmente possui 31,2%. 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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Business Park



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IGPM + 6,10%</b>
% PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>27/11/2031</b>
Código Cetip	<b>19L0938593</b>

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	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,85%</b>
% PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>22/12/2026</b>
Código Cetip	<b>20L0687995</b>

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 66%.

### CRI Vogue Square



Devedor	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,00%</b>
% PL	<b>3,1%</b>
Vencimento	<b>21/12/2024</b>
Código Cetip	<b>19L0906182</b>

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%

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

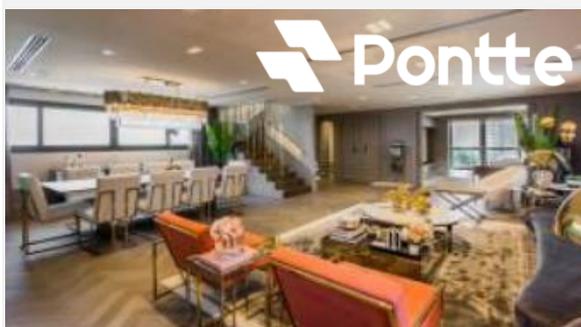
### CRI Varejo Essencial



Devedor	<b>Rede de Varejo</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,50%</b>
% PL	<b>2,7%</b>
Vencimento	<b>15/06/2036</b>
Código Cetip	<b>20L0765928</b>

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 Ponte I



Devedor	<b>Diversos 98 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 6,50%</b>
% PL	<b>2,4%</b>
Vencimento	<b>12/04/2031</b>
Código Cetip	<b>21D0402879</b>

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 15,8%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 33%.

### CRI Pessoa Física – Mix III



Devedor	<b>Diversos 180 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 6,25%</b>
% PL	<b>2,3%</b>
Vencimento	<b>12/08/2038</b>
Código Cetip	<b>20B0984807</b>

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 29,0%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI RM Square



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 3,00%</b>
% PL	<b>2,3%</b>
Vencimento	<b>13/05/2026</b>
Código Cetip	<b>21D0864275</b>

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 Residencial Campo Belo



Devedor	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,50%</b>
% PL	<b>2,3%</b>
Vencimento	<b>15/12/2024</b>
Código Cetip	<b>20L0551394</b>

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	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 4,0%</b>
% PL	<b>2,2%</b>
Vencimento	<b>24/02/2025</b>
Código Cetip	<b>20C0128177</b>

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 Villa XP



Devedor	<b>XP Investimentos</b>
Taxa	<b>IPCA + 5,00%</b>
% PL	<b>2,2%</b>
Vencimento	<b>15/04/2036</b>
Código Cetip	<b>21D0456641</b>

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 Varejo Essencial II



Devedor	<b>Rede de Varejo</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,50%</b>
% PL	<b>1,4%</b>
Vencimento	<b>10/07/2032</b>
Código Cetip	<b>21E0048439</b>

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

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%.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Laje Vila Olímpia

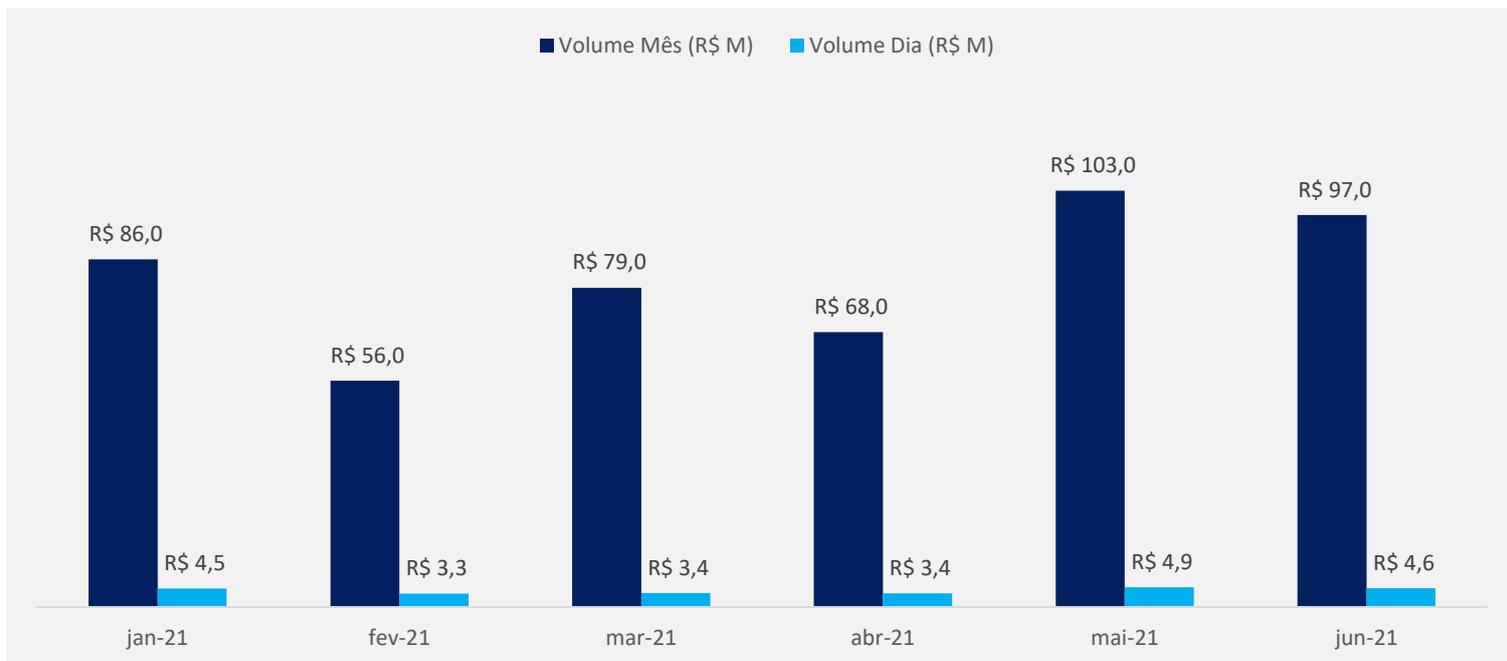


Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 6,25%</b>
% PL	<b>0,2%</b>
Vencimento	<b>22/08/2030</b>
Código Cetip	<b>20H0818810</b>

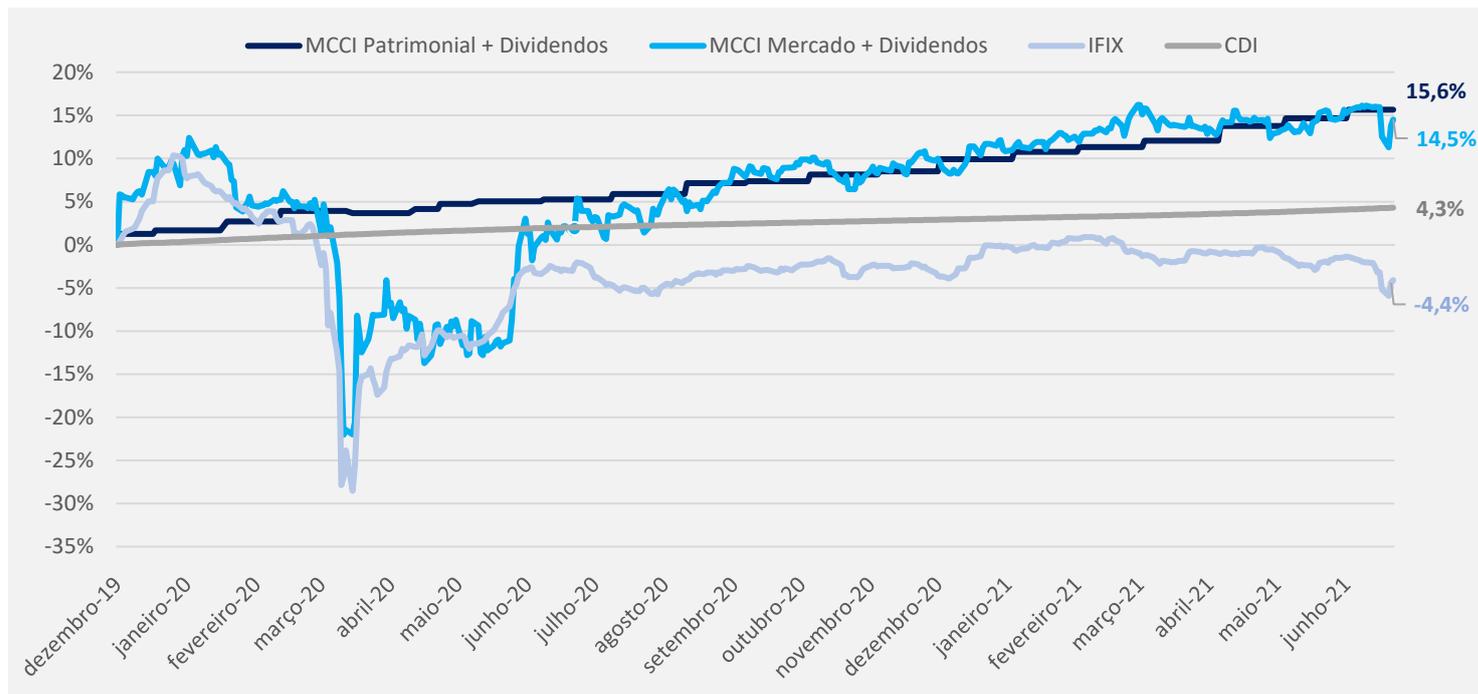
CRI de série única que atualmente possui como garantia alienação fiduciária de um conjunto comercial na Vila Olímpia, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária do contrato de locação referente ao mesmo conjunto, fundo de reserva com 3 parcelas mensais do CRI, fundo de despesa e aval.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

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Ao longo do mês de junho/2021 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de aproximadamente **R\$ 97 milhões**, equivalente a, aproximadamente, **R\$ 4,6 milhões por dia**. O MCCI11 faz parte do IFIX com um percentual de 0,93% 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.



## PERFORMANCE DO FUNDO



Performance	2021	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	3,2%	13,2%	3,2%	0,5%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	6,3%	11,4%	6,3%	4,0%
IFIX	-4,0%	-1,9%	-4,0%	-3,3%
CDI	1,3%	2,3%	1,3%	0,7%

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