MCCE11

JiveMauá

# Mauá Capital Crédito Estruturado

## relatório mensal

junho 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

# Informações Gerais (maio/25)

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

| | |
|---|---|
| Código de Negociação (*Ticker*)<br>**MCCE11** | Número de Cotistas<br>**22.732** |
| Patrimônio Líquido<br>**R$ 916.461.415,58**<br>**R$ 98,23 / cota** | Último Dividendo<br>**R$ 0,90 / cota** |
| % Fundo Alocado em Ativos Alvo<br>**92%** | *Dividend Yield* Anualizado[1]<br>**11,6% a.a.** |

Anúncio e pagamento de dividendos

**8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente**

JiveMauá

Data do IPO
**05/01/2023**

Quantidade de Cotas
**9.329.342**

CNPJ
**43.741.195/0001-33**

Público Alvo
**Investidores em Geral**

Gestor
**Mauá Capital Real Estate**

Taxa de Gestão
**0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

Taxa de Administração
**0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

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

(1) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

# Resumo do mês

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

## Comentário do gestor

A distribuição referente à maio/25 (paga aos cotistas em junho/25) foi de **R$ 0,90** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 11,6%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês, de R$ 98,23.

Ao longo do mês realizamos um **novo investimento** na operação de Crédito Estruturado FII Mauá Logístico Cota Sênior no **montante de aproximadamente R$ 9,1 milhões a uma taxa de aquisição de IPCA + 9,6%.**

O MCCE11 está alocado de forma diversificada em 25 operações que somam mais de **39 ativos imobiliários** dados como garantias (alienação fiduciária), isso sem considerar os imóveis em garantia das operações pulverizadas.

## Alocação e taxa média

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCE11 no fechamento de maio/25.

| PORTFÓLIO DO MCCE11 | |
|---|---|
| Patrimônio total em Ativos no Fundo | R$ 917,3 milhões |
| Número de operações investidas | 25 |
| Valor alocado em ativos-alvo | R$ 846,1 milhões (92% do fundo) |
| Percentual de exposição por indexador | 66% IPCA / 34% CDI |
| **Taxa média das operações** | **IPCA + 9,8% / CDI + 5,0%** |
| Valor em Caixa | R$ 71,2 milhões (8%) |

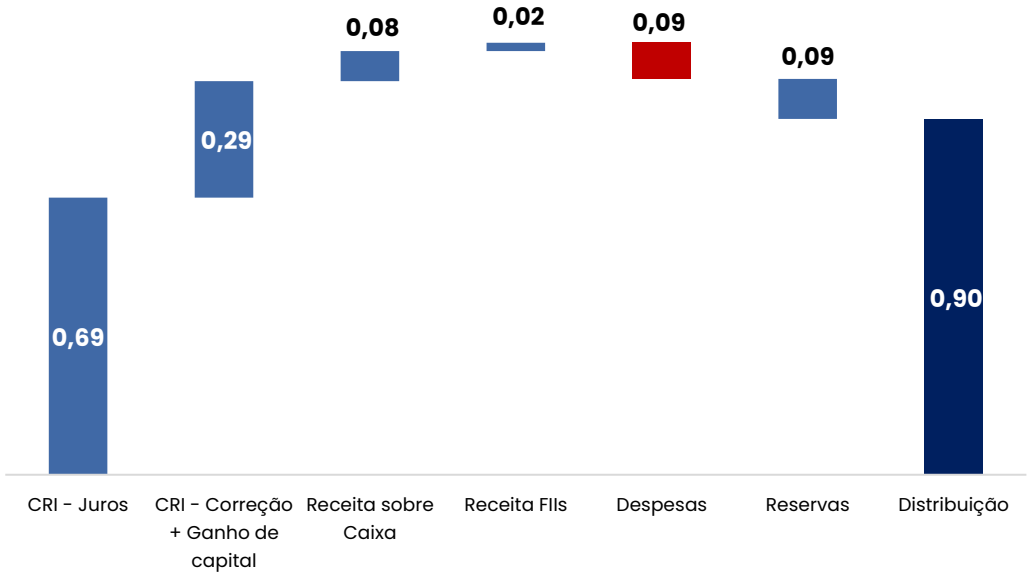
## Guidance de distribuição de rendimentos

No próximo relatório, que será publicado no mês de julho/25, traremos o novo *guidance* de rendimentos do MCCE11 para o 2º semestre de 2025.

A próxima distribuição, que será paga aos cotistas em julho/25 referente ao fechamento de junho/25 também será de R$ 0,90/cota.

## Composição do resultado do mês

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCE11 gerou R$ 0,99/cota no mês e distribuiu R$ 0,90/cota, ou seja reteve R$ 0,09/cota de reservas acumuladas. Encerramos o mês com R$ 0,99/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter os próximos rendimentos do MCCE11 dentro do seu guidance de distribuição.**



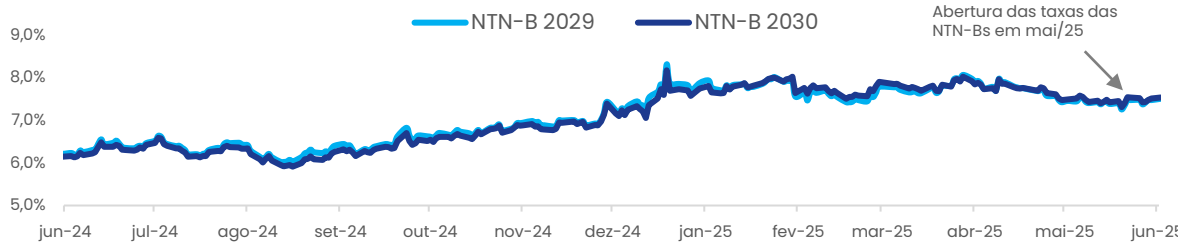
# Resumo do mês

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

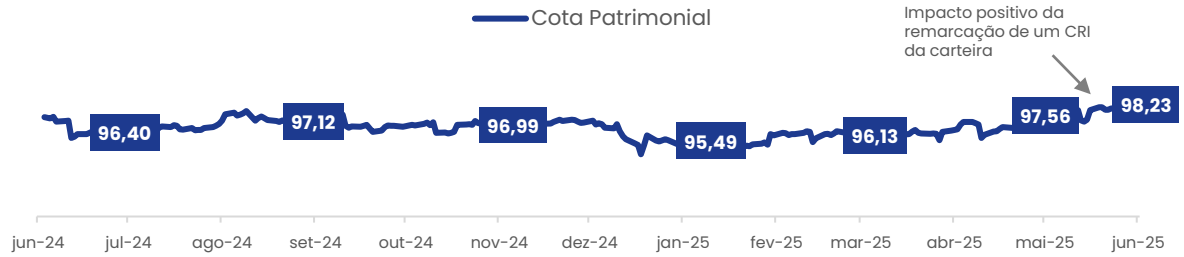
## Comportamento da cota patrimonial

Por ter cerca de 66% de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCCE11 oscila de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

**No último mês, observamos um pequeno aumento das taxas das NTN-Bs.** No fechamento de abril/25 a NTNB-2029 estava em IPCA + 7,4% e no fechamento de maio/25 estava em IPCA + 7,5%. A relação entre a marcação dos ativos do Fundo e as taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de queda, ocorrem, existe uma redução no valor dos CRIs dentro do MCCE11 e, consequentemente, uma desvalorização no valor patrimonial do Fundo. Porém, no mês houve uma **remarcação de um CRI da carteira** devido a uma negociação do mesmo no mercado secundário, **gerando um impacto positivo para o valor patrimonial do Fundo**, mesmo com o pequeno aumento das NTN-Bs.

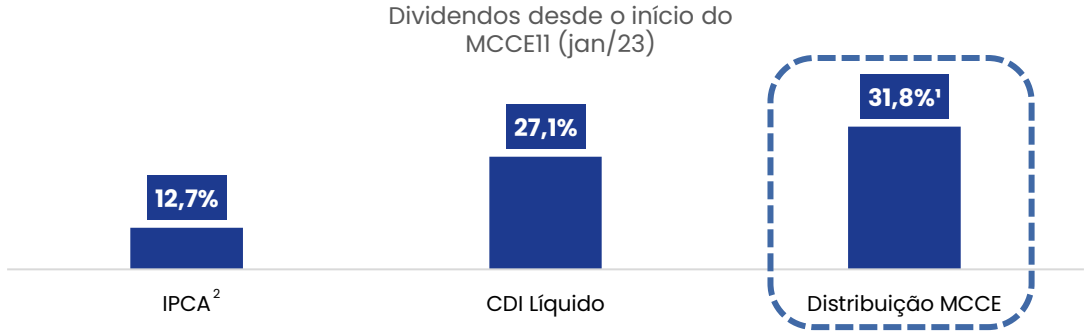



**Ressaltamos que esta marcação não impacta o resultado dos ativos, nem o fluxo de caixa esperado e não tem relação alguma com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de marcação contábil.** Demonstramos no gráfico abaixo o impacto na marcação dos ativos na carteira do Fundo nos últimos 12 meses:



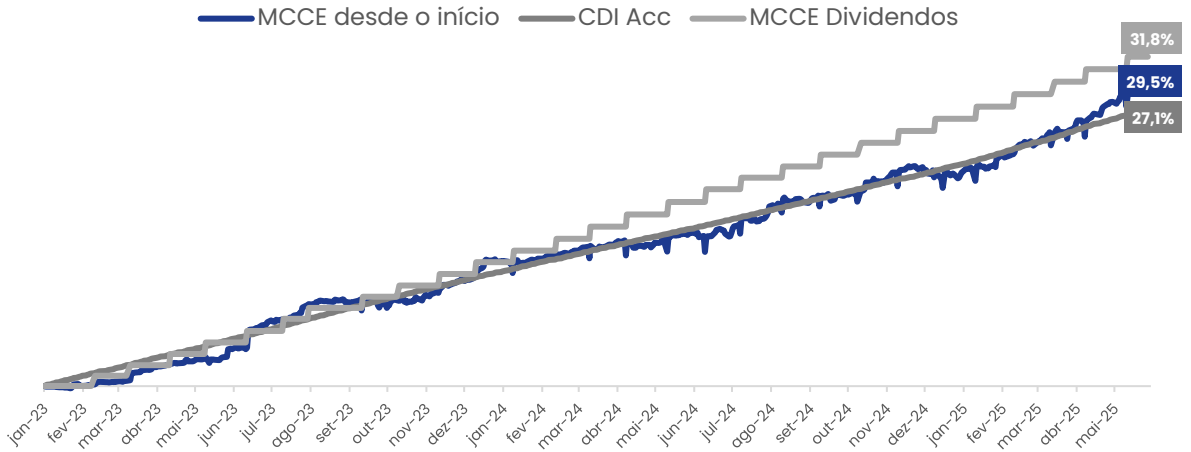

## Rendimentos distribuídos

Apresentamos no gráfico abaixo a distribuição de rendimentos entregues pelo MCCE11 acumulada desde o início do fundo, em janeiro/23:




## Performance do fundo (cota + dividendos)

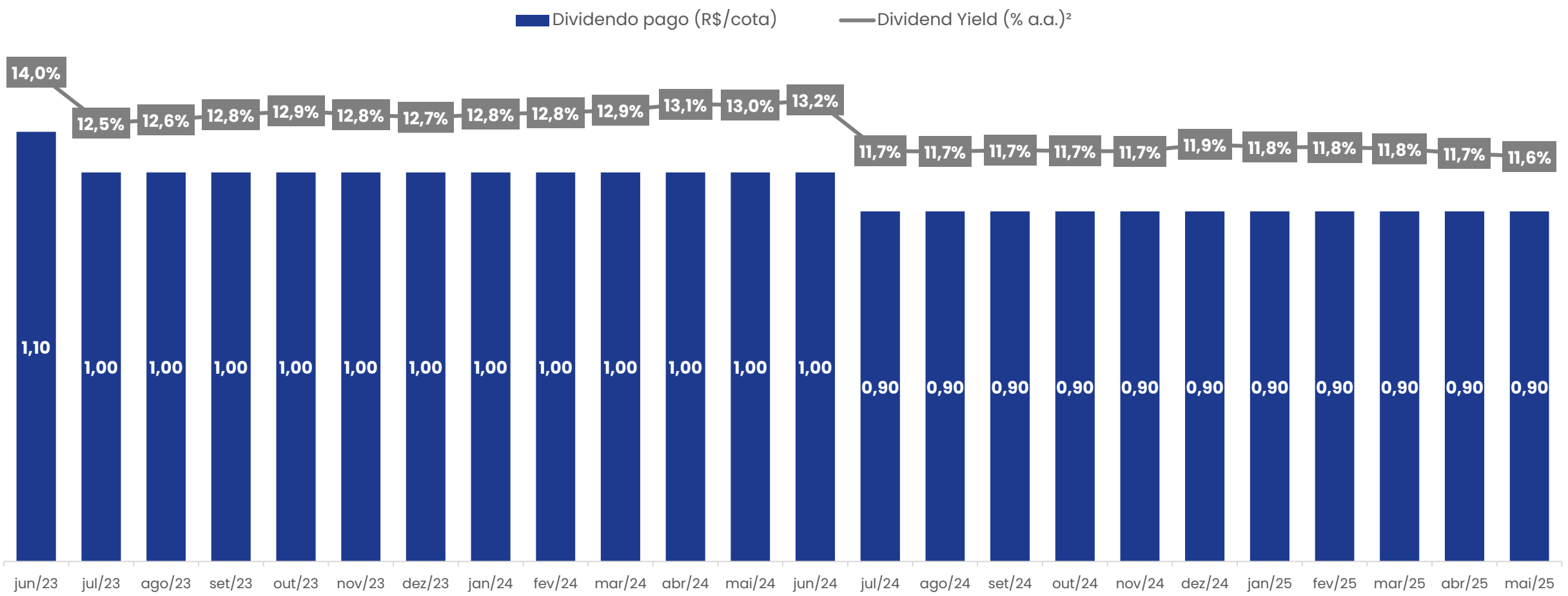
Apresentamos abaixo o gráfico de performance[3] do MCCE11 desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.




(1) A distribuição considera uma base de R$ 100,00 por cota (valor de entrada do investidor na 1ª e 2ª emissão de cotas do fundo). (2) O IPCA considerado é de janeiro/23 a maio/25. (3) O gráfico de rentabilidade considera um CDI líquido de imposto de renda com uma alíquota de 15%. O gráfico também considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R$ 100,00.

## Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCE11. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**[1] nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.




(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.
(2) O *DY* é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

# Demonstrativo de Resultados

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

## Receitas apuradas e despesas do fundo

Durante o mês de maio/25, o MCCE11 apurou um **resultado de R$ 9,2 milhões (R$ 0,99 por cota)** e realizou a **distribuição no mês de R$ 8,4 milhões, equivalente a R$ 0,90/cota.**

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS | Dez24 | Jan25 | Fev25 | Mar25 | Abr25 | Mai25 | Mai25 (% Receitas) | Acumulado 2025 | Acumulado 2025 (% Receitas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RECEITAS** | | | | | | | | | |
| Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado | 9.103.692 | 8.883.268 | 10.087.652 | 8.740.228 | 10.370.678 | 9.411.043 | 93% | 47.492.869 | 90% |
| Alocação Tática em CRIs Provisórios | 203.793 | 849.754 | 488.122 | 881.212 | 93.389 | 79.239 | 1% | 2.391.716 | 5% |
| Rentabilidade do caixa (CDI) | 354.257 | 308.893 | 449.540 | 565.480 | 706.154 | 649.998 | 6% | 2.680.065 | 5% |
| **TOTAL RECEITAS** | **9.661.743** | **10.041.915** | **11.025.314** | **10.186.920** | **11.170.221** | **10.140.280** | **100%** | **52.564.649** | **100%** |
| **TOTAL DESPESAS** | **-855.708** | **-850.752** | **-857.388** | **-851.146** | **-854.812** | **-906.498** | **-9%** | **-4.320.596** | **-8%** |
| **RENDIMENTO FINAL** | **8.806.034** | **9.191.163** | **10.167.926** | **9.335.774** | **10.315.408** | **9.233.782** | **91%** | **48.244.053** | **92%** |
| **RENDIMENTO FINAL POR COTA(1)** | **0,94** | **0,99** | **1,09** | **1,00** | **1,11** | **0,99** | | **5,17** | |
| **RENDIMENTO DISTRIBUÍDO** | **8.396.408** | **8.396.408** | **8.396.408** | **8.396.408** | **8.396.408** | **8.396.408** | **83%** | **41.982.039** | **80%** |
| **DISTRIBUIÇÃO POR COTA(1)** | **0,90** | **0,90** | **0,90** | **0,90** | **0,90** | **0,90** | | **4,50** | |
| RENTABILIDADE POR COTA(2) | 0,9% | 0,9% | 0,9% | 0,9% | 0,9% | 0,9% | | 4,7% | |
| RENT. POR COTA ANUALIZADA | 11,9% | 11,8% | 11,8% | 11,8% | 11,7% | 11,6% | | 11,7% | |
| % DO CDI BRUTO | 102% | 93% | 95% | 97% | 87% | 81% | | 90% | |
| % DO CDI LÍQUIDO(3) | 120% | 109% | 112% | 114% | 103% | 95% | | 106% | |

(1) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
(2) Considera a cota patrimonial de cada mês.
(3) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

# Detalhamento dos ativos

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

JiveMauá

## Portfólio consolidado (maio/25)

| Ativo | Segmento | R$ M | Tranche | LTV[1] | % Sub[2] | Duration (anos) | Index | Taxa Aquisição | Originação/ Estruturação | Código Cetip | Emissor | Vcto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| River South | Comercial | 85,4 | Única | 59% | - | 3,0 | IPCA | 9,00% | Própria | 24B0014064 | Virgo | fev-29 |
| Unique | Comercial | 84,9 | Única | 74% | - | 1,2 | CDI | 8,00% | Própria | 22L0296841 / 23H1745296 | Província | dez-27 |
| Mega Moda | Shopping | 75,5 | Sênior | 50% | 13% | 4,3 | IPCA | 10,20% | Mercado | 22L1668408 | True | dez-34 |
| Pulverizados[3] | Res / Lote | 55,1 | Única | 52% | - | 3,1 | IPCA | 10,30% | Própria | - | True | fev-41 |
| IBL | Logístico | 52,4 | Sênior | 68% | 34% | 5,3 | IPCA | 9,70% | Própria | 23J1450748 | True | out-38 |
| PKK – IPCA | Varejo | 41,9 | Única | 70% | - | 4,2 | IPCA | 10,06% | Própria | 23D1173345 | True | abr-35 |
| Moby | Varejo | 40,0 | Única | 35% | - | 3,9 | IPCA | 10,55% | Própria | 24D3680470 | True | mai-34 |
| Habib's Sr. | Varejo | 36,5 | Sênior | 42% | 33% | 5,5 | IPCA | 8,50% | Própria | 23F1525319 | Canal | jun-38 |
| FII Mauá Log Sênior | Logístico | 35,4 | Sênior | 66% | 34% | 4,0 | IPCA | 9,60% | Própria | - | - | jan-30 |
| OAD | Residencial | 34,7 | Única | 63% | - | 1,4 | CDI | 6,00% | Própria | 23E1781398 | True | dez-26 |
| Vitacon | Residencial | 33,7 | Sênior | 38% | 35% | 2,0 | CDI | 4,07% | Própria | 24L2728136 / 24L2728138 | Opea | abr-28 |
| Apil CDI | Varejo/Logístico | 33,3 | Única | 47% | - | 3,6 | CDI | 4,50% | Própria | 23G1446061 | True | jul-35 |
| Apil IPCA | Varejo/Logístico | 31,2 | Única | 47% | - | 4,4 | IPCA | 9,06% | Própria | 23G1446053 | True | jul-35 |
| MSB Triu | Residencial | 30,9 | Única | 54% | - | 2,8 | IPCA | 10,00% | Própria | 23I2066060 | Habitasec | set-28 |
| PKK 2 – CDI | Varejo | 30,7 | Única | 70% | - | 3,5 | CDI | 5,00% | Própria | 23L1953232 | True | abr-35 |
| Hines | Residencial | 30,1 | Única | - | - | 1,3 | IPCA | 9,70% | Própria | 24C2246101 | True | dez-27 |
| BR Properties | Logístico | 29,1 | Única | 36% | - | 3,3 | CDI | 2,00% | Mercado | 23H1023846 | True | ago-31 |
| BBP | Logístico | 26,1 | Única | 60% | - | 4,2 | IPCA | 11,00% | Própria | 23G2012305 | True | jul-35 |
| Habib's Sub. | Varejo | 17,8 | Sub. | 64% | - | 4,9 | IPCA | 11,35% | Própria | 23F1577420 | Canal | jun-38 |
| PKK – CDI | Varejo | 17,6 | Única | 70% | - | 1,4 | CDI | 4,78% | Própria | 23D1173427 | True | abr-28 |
| LBV | Comercial | 11,6 | Sênior | 33% | 38% | 3,1 | CDI | 5,00% | Própria | 23G0990171 | Canal | jun-33 |
| CRI Alocação Tática 1 | - | 6,6 | - | - | - | - | CDI | 3,00% | Mercado | - | - | - |
| Tarjab | Hotel | 5,4 | Única | 34% | - | 2,2 | CDI | 6,00% | Própria | 24H2282134 | Opea | jan-29 |
| Caixa | Fundo DI | 71,2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Total** | **-** | **917,3** | **-** | **56%** | **-** | **3,3** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

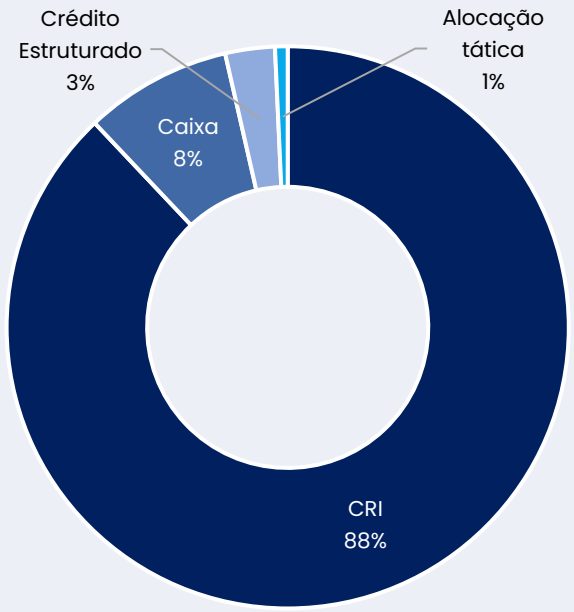
(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.
(3) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 23A1687794, 23D1610941, 23L1802298 e 24L3400426.

## Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCE11 dividido em diversas categorias de alocação** no fechamento do mês.

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. Encerramos o mês com 92% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **24 CRIs e 1 crédito estruturado.**

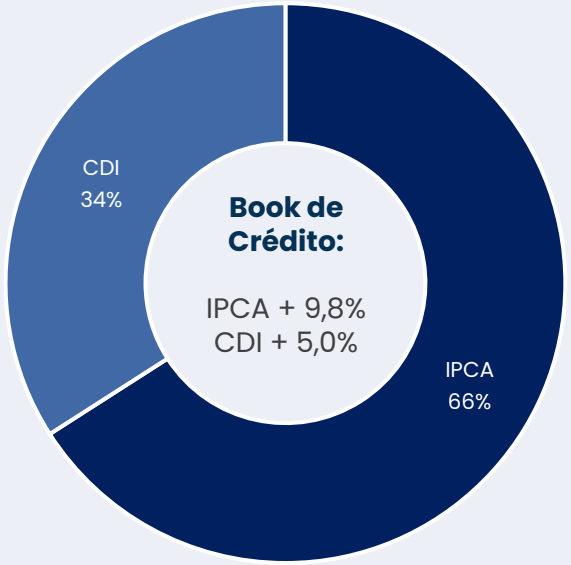
### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



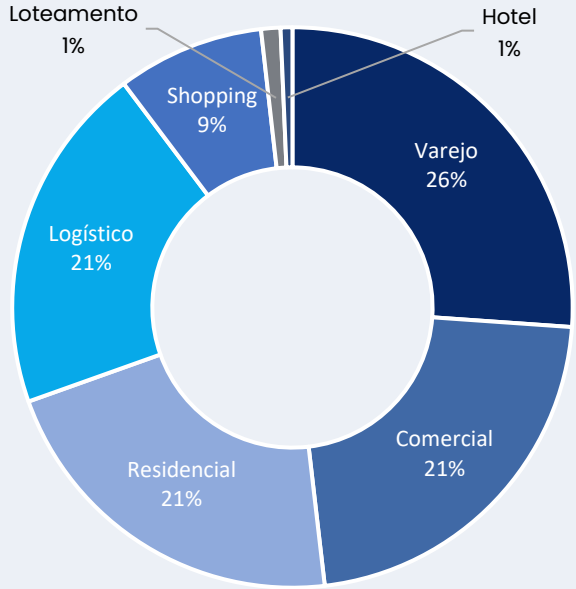

### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

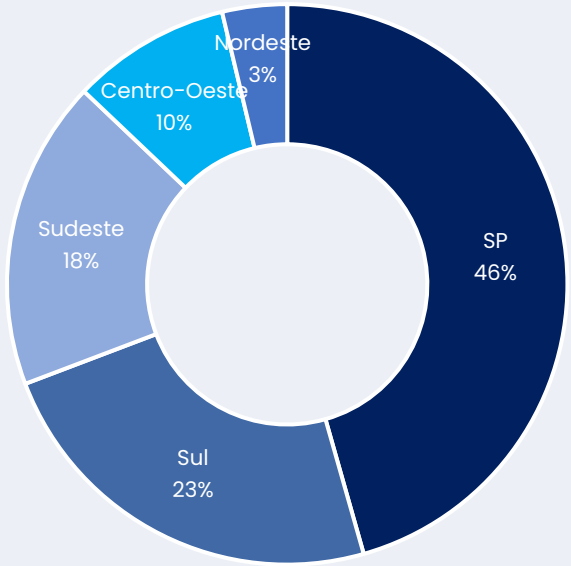
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR




DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO




DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO




(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa e alocação em outros FIIs.

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI RIVER SOUTH:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado na cidade de São Paulo/SP. A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R$ 100,0 milhões. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1,0% sobre o valor total da operação (dividido em 6 parcelas mensais de mesmo valor). Por fim, o CRI conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel comercial, CF dos recebíveis, Fundo de reserva, Fundo de despesa e aval de sócio).

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Desenvolvedora** |
| Taxa | **IPCA + 9,00%** |
| % do PL | **9,3%** |
| Vencimento | **16/02/2029** |
| Código Cetip | **24B0014064** |

**CRI UNIQUE:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá/PR. A operação conta com juros mensais e amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios).

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **CDI + 8,00%** |
| % do PL | **9,3%** |
| Vencimento | **27/12/2027** |
| Código Cetip | **22L0296841 / 23H1745296** |

**CRI MEGA MODA:** CRI com garantia no "Mega Moda Shopping", um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **IPCA + 10,20%** |
| % do PL | **8,2%** |
| Vencimento | **21/12/2034** |
| Código Cetip | **22L1668408** |

## Ativos de crédito: detalhamento

**PULVERIZADOS:** CRIs séries únicas com lastros em recebíveis de financiamentos imobiliários e Home Equity, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP dos CRIs, Recursos Arrecadados/PMT e LTVs) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Pulverizados** |
| Taxa | **IPCA + 10,30%** |
| % do PL | **6,0%** |
| Vencimento | **11/02/2041** |
| Código Cetip[1] | **-** |

**CRI HABIB'S:** Financiamento à empresas patrimoniais relacionadas ao grupo Habib's com 7 imóveis em garantia assim como os respectivos contratos de locação. Não há carência de juros e amortização. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros e (iii) Fiança das empresas do grupo e aval dos sócios PF. Além disso, a estrutura apresenta alguns covenants como, por exemplo, índice de cobertura superior a 1,2x; LTV menor que 70%, entre outras restrições financeiras.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **IPCA + 8,50% / IPCA + 11,35%** |
| % do PL | **5,9%** |
| Vencimento | **21/06/2038** |
| Código Cetip | **23F1525319 / 23F1577420** |

**CRI IBL:** CRI de série sênior com 34% de subordinação (tranches mezanino e subordinada) para o financiamento à aquisição de um galpão logístico em Guarulhos/SP. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das cotas do FII proprietário do ativo; (ii) Cessão do contrato de locação (contrato atípico); (iii) Fundo de reserva de R$2,5 milhões; e (vi) Fundo de despesas. A operação apresenta um LTV de 68% e um índice de cobertura de 1,5x.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Fundo Imobiliário** |
| Taxa | **IPCA + 9,70%** |
| % do PL | **5,7%** |
| Vencimento | **14/10/2038** |
| Código Cetip | **23J1450748** |

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 23A1687794, 23D1610941, 23L1802298 e 24L3400426.

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI PKK IPCA:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R$ 102,0 MM, sendo R$ 45,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 70%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **IPCA + 10,06%** |
| % do PL | **4,6%** |
| Vencimento | **04/04/2035** |
| Código Cetip | **23D1173345** |

**CRI MOBY:** CRI com a empresa de self storage Moby. A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R$ 40 milhões. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,0% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária de imóveis (Moby Ayrton Senna, localizado na Barra da Tijuca/RJ e Moby Vila Leopoldina, localizado em Vila Leopoldina/SP); (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de quotas; (iv) Fundo de reserva inicial equivalente a 5 PMTs; e (v) Fundo de despesas.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **IPCA + 10,55%** |
| % do PL | **4,4%** |
| Vencimento | **24/05/2034** |
| Código Cetip | **24D3680470** |

**CRÉD. ESTRUTURADO – FII MAUÁ LOGÍSTICO SÊNIOR:** FII estruturado que adquiriu, a preços oportunísticos, quatro galpões logísticos prontos, 100% locados, localizados em Cajamar/SP, Jundiaí/SP, Ribeirão Preto/SP e Duque de Caxias/RJ, somando uma ABL total de aproximadamente 634 mil m². A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com sua rentabilidade pré-definida de IPCA + 9,00% a.a., prazo de até 7 anos e conta com um kicker (remuneração adicional) de 5,5% do lucro imobiliário na venda de cada ativo do Fundo. Por ter sido adquirido com deságio, a rentabilidade esperada é de IPCA + 9,6% a.a..

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Fundo Imobiliário** |
| Taxa | **IPCA + 9,60%** |
| % do PL | **3,9%** |
| Vencimento | **31/01/2030** |

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI OAD:** CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de obras.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **CDI + 6,00%** |
| % do PL | **3,8%** |
| Vencimento | **09/12/2026** |
| Código Cetip | **23E1781398** |

**CRI VITACON:** CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais nos empreendimentos Bela Cintra (pronto) e VN Lorena (em obras) na cidade de São Paulo. A operação conta com garantias robustas: (i) AF dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento Lorena; (iv) Aval; (v) Fundo de obras; (vi) Fundo de juros; e(vii) Fundo de despesas.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **CDI + 4,07%** |
| % do PL | **3,7%** |
| Vencimento | **25/04/2028** |
| Código Cetip | **24L2728138 / 24L2728136** |

**CRI APIL CDI:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **CDI + 4,50%** |
| % do PL | **3,6%** |
| Vencimento | **10/07/2035** |
| Código Cetip | **23G1446061** |

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI APIL IPCA:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **IPCA + 9,06%** |
| % do PL | **3,4%** |
| Vencimento | **10/07/2035** |
| Código Cetip | **23G1446053** |

**CRI MSB TRIU:** CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Triu, no Campo Belo em São Paulo/SP. A operação conta com pagamento mensal de juros sem carência. Além disso, no momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,5% sobre o valor total da operação. Como garantia a operação conta com (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval dos sócios; (v) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs; e (vi) Fundo de despesas.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **IPCA + 10,00%** |
| % do PL | **3,4%** |
| Vencimento | **15/09/2028** |
| Código Cetip | **23I2066060** |

**CRI PKK 2 CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R$ 102 milhões, sendo R$ 32 milhões para esta tranche. A série não possui carência de juros e/ou amortização. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 0,85% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 70%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **CDI + 5,00%** |
| % do PL | **3,4%** |
| Vencimento | **04/04/2035** |
| Código Cetip | **23L1953232** |

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI HINES:** CRI vinculado a parcelas de preço de aquisição de imóvel localizado em São Paulo/SP, adquirido por uma SPE de uma incorporadora de capital aberto com rating AAA, sendo o pagamento de tais parcelas garantido por seguradora de primeira linha. Por fim, a operação também conta com Fundo de Despesas.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **IPCA+ 9,70%** |
| % do PL | **3,3%** |
| Vencimento | **06/12/2027** |
| Código Cetip | **24C2246101** |

**CRI BR PROPERTIES:** Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (3 galpões AAA localizados em Jarinu/SP), não há carência de juros. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT e (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Desenvolvedora** |
| Taxa | **CDI + 2,00%** |
| % do PL | **3,2%** |
| Vencimento | **15/08/2031** |
| Código Cetip | **23H1023846** |

**CRI BBP:** Financiamento à construção de um galpão logístico em Extrema/MG com alienação fiduciária do galpão, cessão fiduciária das locações do galpão e de outros imóveis performados, o que resulta em um índice de cobertura mínimo de 1,2x. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com as seguintes demais garantias: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Desenvolvedor Logístico** |
| Taxa | **IPCA + 11,00%** |
| % do PL | **2,8%** |
| Vencimento | **16/07/2035** |
| Código Cetip | **23G2012305** |

## Ativos de crédito: detalhamento

**CRI PKK CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R$ 102,0 MM, sendo R$ 25,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 70%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Empresa Patrimonialista** |
| Taxa | **CDI + 4,78%** |
| % do PL | **1,9%** |
| Vencimento | **05/04/2028** |
| Código Cetip | **23D1173427** |

**CRI LBV SR.:** CRI lastreado em SLB cujos recursos foram usados para aquisição de 4 imóveis. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis e 100% das cotas do FII proprietário; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e contas vinculadas e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 6 PMTs. Por fim, a operação apresenta uma duration de 3,1 anos e LTV de 33%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Fundo Imobiliário** |
| Taxa | **CDI + 5,00%** |
| % do PL | **1,3%** |
| Vencimento | **22/06/2033** |
| Código Cetip | **23G0990171** |

**CRI TARJAB:** CRI com 3 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 70%. O LTV atual é de 34%.

| | |
|---|---|
| **Devedor** | **Incorporador** |
| Taxa | **CDI + 6,00%** |
| % do PL | **0,6%** |
| Vencimento | **24/01/2029** |
| Código Cetip | **24H2282134** |

JiveMauá

## contato JiveMauá

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
@jivemaua

## endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte - 18º andar
CEP: 01452-002
São Paulo | SP - Brasil

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.

ANBIMA
Autorregulação