MCCE11

JiveMauá

Mauá Capital Crédito Estruturado
relatório mensal

Outubro 2026



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (setembro/26)

MCCE11: FII Mauá Capital Crédito Estruturado

Código de Negociação (*Ticker*) **MCCE11**	Número de Cotistas **35.506**
Patrimônio Líquido **R$ 1.541.470.376,87** **R$ 101,71 / cota**	Último Dividendo **R$ 0,90 / cota**
% Fundo Alocado em Ativos Alvo **98%**	*Dividend Yield* Anualizado[1] **11,2% 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
15.154.882

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 setembro/26 (paga aos cotistas em outubro/26) foi de **R$ 0,90** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 11,2%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês, de R$ 101,71.

Ao longo do mês realizamos três **novos investimentos**, perfazendo um total de aproximadamente **R$ 89,2 milhões.** Abaixo, trazemos detalhes das operações:

CRÉD. ESTRUTURADO – FII PATRIMAR – R$ 74,2 MM (SÊNIOR: CDI + 2,00% – R$ 44,7 MM | MEZANINO A: IPCA + 13,02% – R$ 29,5 MM): FII Estruturado com a Patrimar que adquiriu um estoque de 168 unidades residenciais prontas ou em fase final de obra, em 7 empreendimentos em Belo Horizonte/MG, Nova Lima/MG, Rio de Janeiro/RJ e São José dos Campos/SP, cerca de 30% abaixo do VGV de tabela. O caixa das vendas ao cliente final é obrigatoriamente destinado à amortização das cotas. O MCCE investiu em duas subclasses que se assemelham a estruturas de dívida, com prazo de até 5 anos e metas mínimas de amortização. A Sênior tem rentabilidade pré-definida de CDI + 2,00% a.a. e LTV máximo de 70%. A Mezanino A tem rentabilidade de IPCA + 13,02% a.a., é subordinada apenas à Sênior e amortiza proporcionalmente a ela. Ambas contam com a subordinação das cotas Mezanino B e Júnior, detidas pela Patrimar e seus sócios.

CRÉD. ESTRUTURADO – FII LUGGO SÊNIOR – IPCA + 9,75% - R$ 15,0 MM: FII Estruturado com a MRV que adquiriu três ativos residenciais para renda, prontos e em operação, da Luggo, braço de renda residencial da MRV, localizados em Belo Horizonte/MG, Rio de Janeiro/RJ e Brasília/DF, somando 437 unidades, adquiridas 11,4% abaixo dos laudos de avaliação. A MRV detém integralmente as cotas subordinadas (~25% do Fundo) e atua como consultora imobiliária. A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 9,75% a.a., prêmio de 3% sobre o valor investido, prazo de 5 anos (prorrogável por mais 2) e Reserva de Liquidez de R$ 20 milhões, com rentabilidade esperada de IPCA + 10,2% a.a.

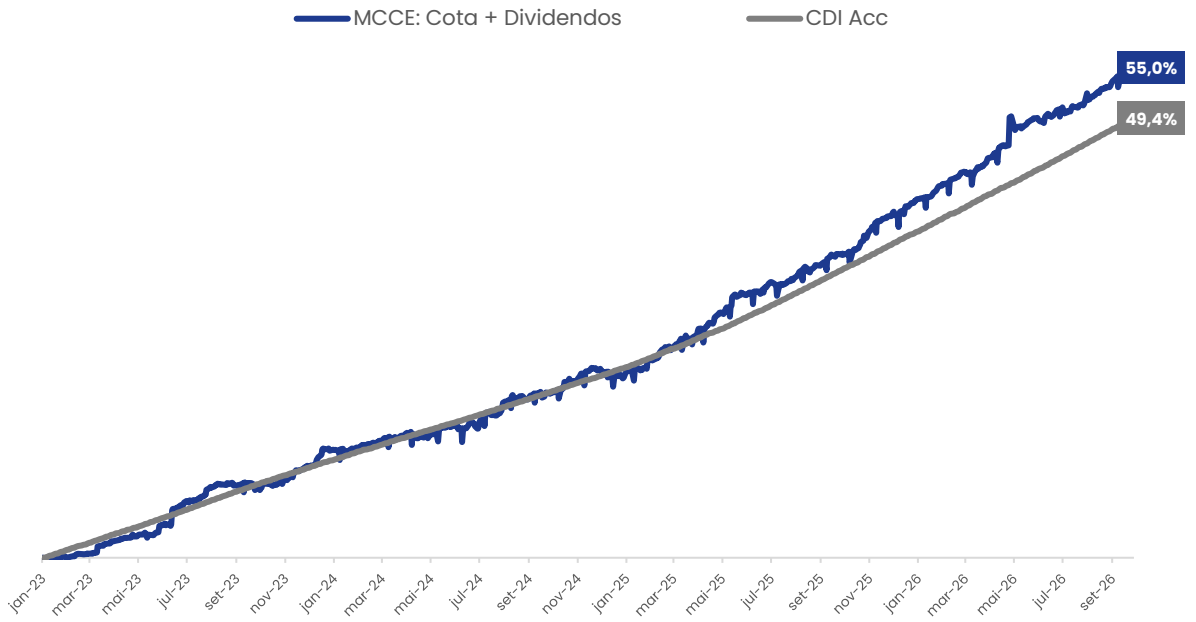
O MCCE11 está alocado de forma diversificada em 29 operações que somam mais de **55 ativos imobiliários** dados como garantias (alienação fiduciária), isso sem considerar os imóveis em garantia das operações pulverizadas.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a outubro/26, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Performance do fundo (cota + dividendos)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance[1] do MCCE desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.

Performance	Início	36 Meses	24 Meses	12 Meses	2026	Mês
MCCE - Cota + Dividendos	55,0%	43,4%	30,9%	15,7%	10,7%	1,5%
CDI Líquido[1]	49,4%	37,4%	25,2%	12,3%	9,0%	0,9%
% CDI Líquido[1]	**111,3%**	**115,9%**	**122,4%**	**127,4%**	**119,4%**	**162,2%**
CDI + a.a. Líquido[1]	**CDI + 1,0%**	**CDI + 1,4%**	**CDI + 2,2%**	**CDI + 3,0%**	**CDI + 2,1%**	**CDI + 7,0%**



(1) 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.

Guidance de distribuição de rendimentos

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCE11 para o 2º semestre de 2026 será mantido entre R$ 0,85/cota - R$ 0,95/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até dezembro/26 (valor pago aos cotistas em janeiro/27).**

Como filosofia para o MCCE11, a Mauá Capital buscará sempre a **estabilização dos valores distribuídos como rendimentos** (evitando oscilações elevadas de um mês para outro), conjuntamente com **um constante e gradual incremento no valor patrimonial** do fundo ao longo do tempo.

Projeção de distribuição[1] mensal jul/26 a dez/26

Entre R$ 0,85 e R$ 0,95 / por mês

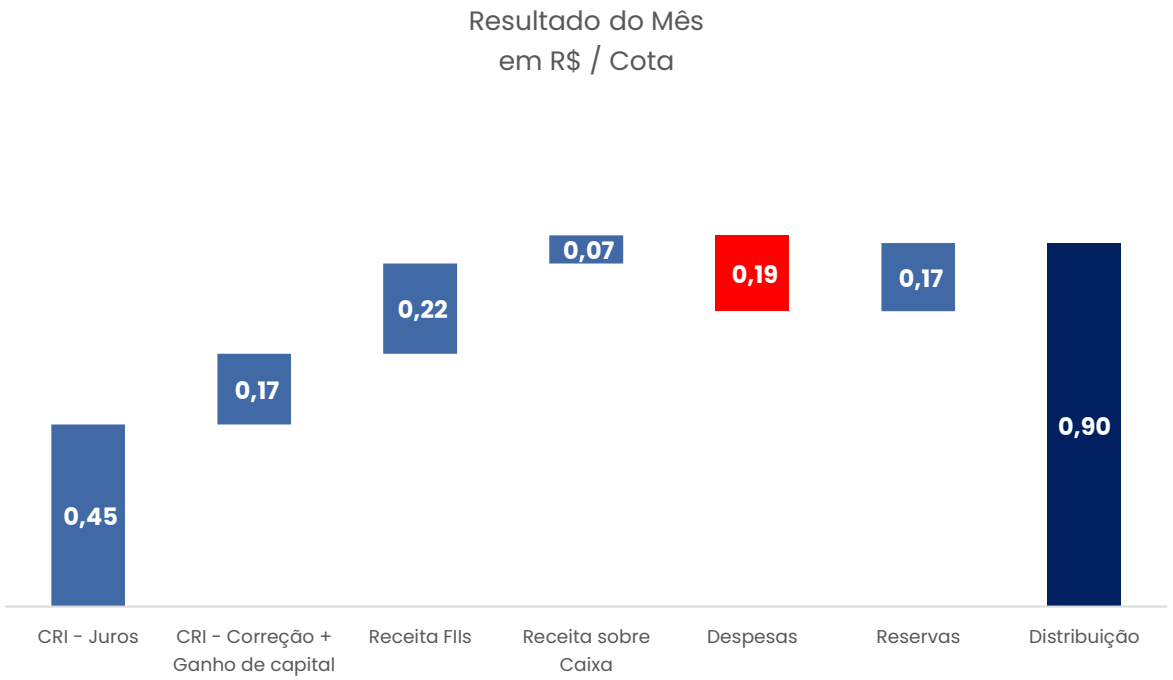
Alocação e taxa média

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCE no fechamento de setembro/26.

PORTFÓLIO DO MCCE	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R$ 1.541,5 milhões
Número de operações investidas	29
Valor alocado em ativos-alvo	R$ 1.513,2 milhões (98% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	89% IPCA / 11% CDI
Taxa média das operações	**IPCA + 9,2% / CDI + 4,1%**
Valor em Caixa	R$ 28,3 milhões (2% do fundo)

Composição do resultado do mês

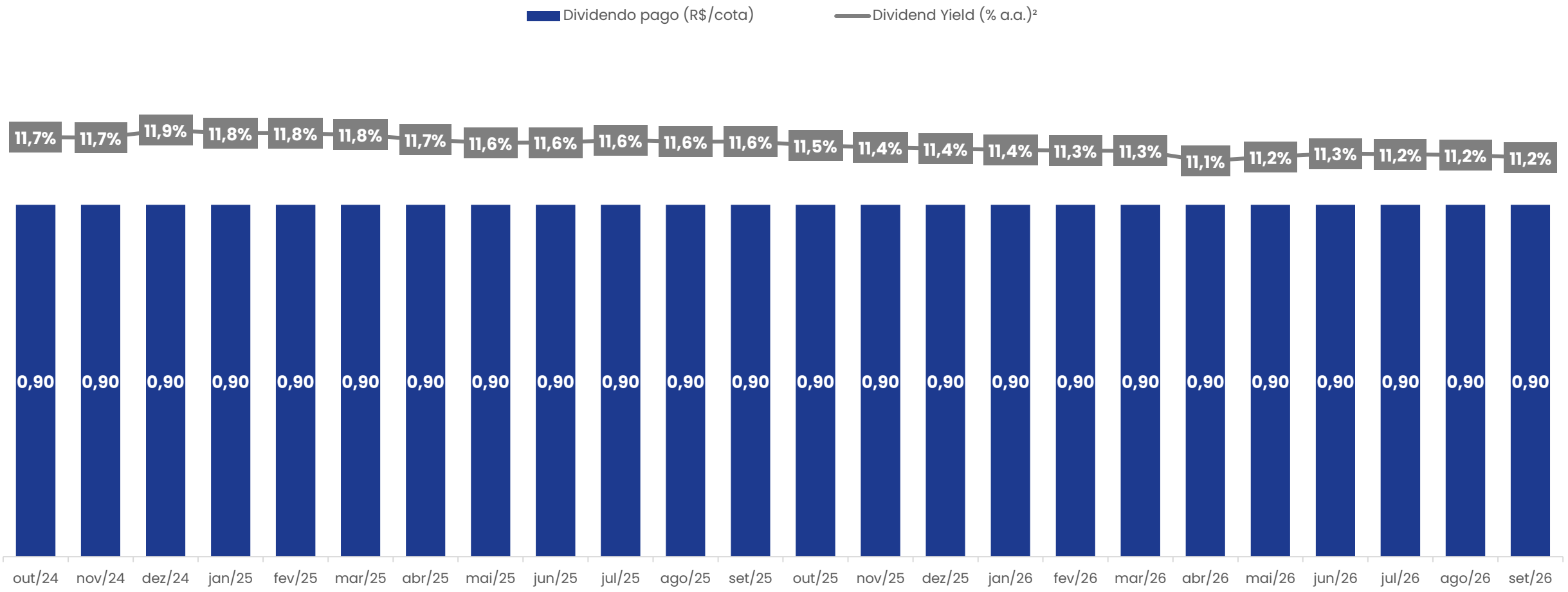
Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCE gerou R$ 0,73/cota no mês e distribuiu R$ 0,90/cota, ou seja utilizou R$ 0,17/cota de reservas acumuladas.



(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCE. 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

JiveMauá

Receitas apuradas e despesas do fundo

Durante o mês de setembro/26, o MCCE apurou um **resultado de R$ 11,0 milhões (R$ 0,73 por cota)** e realizou a **distribuição no mês de R$ 13,6 milhões, equivalente a R$ 0,90/cota.** O MCCE possui reservas acumuladas que serão utilizadas para manter as próximas distribuições dentro do seu guidance.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Abr26	Mai26	Jun26	Jul26	Ago26	Set26	Set26 (% Receitas)	Acumulado 2026	Acumulado 2026 (% Receitas)
RECEITAS									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	8.565.871	9.461.465	14.720.479	10.825.562	10.866.942	11.475.857	82%	87.944.501	82%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	484.592	469.723	485.634	630.651	1.435.355	1.322.356	10%	6.318.886	6%
Rentabilidade do caixa (CDI)	502.527	3.238.633	2.987.308	2.237.405	1.546.095	1.058.612	8%	12.914.635	12%
TOTAL RECEITAS	**9.552.990**	**13.169.821**	**18.193.421**	**13.693.618**	**13.848.392**	**13.856.825**	**100%**	**107.178.022**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-882.861**	**-1.482.978**	**-1.499.101**	**-2.957.445**	**-3.005.937**	**-2.848.089**	**-21%**	**-15.311.849**	**-14%**
RENDIMENTO FINAL	**8.670.128**	**11.686.843**	**16.694.321**	**10.736.172**	**10.842.455**	**11.008.736**	**79%**	**91.866.173**	**86%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA(1)	**0,93**	**0,77**	**1,10**	**0,71**	**0,72**	**0,73**		**7,33**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**8.396.408**	**13.639.394**	**13.639.394**	**13.639.394**	**13.639.394**	**13.639.394**	**98%**	**101.782.600**	**95%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA(1)	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,90**		**8,10**	
RENTABILIDADE POR COTA(2)	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%		8,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	11,1%	11,2%	11,3%	11,2%	11,2%	11,2%		11,2%	
% DO CDI BRUTO	80%	83%	80%	73%	81%	82%		79%	
% DO CDI LÍQUIDO(3)	95%	97%	94%	86%	96%	96%		94%	

(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 (setembro/26)

Ativo	Segmento	R$ M	Classificação	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
FII Invista BBP	Logístico	238,3	Créd. Estruturado	Sênior	32%	30%	5,6	IPCA	9,40%	Própria	-	-	mai-44
FII Mauá Log Sênior	Logístico	118,7	Créd. Estruturado	Sênior	51%	49%	2,8	IPCA	9,60%	Própria	-	-	jan-30
Vista Faria Lima	Comercial	96,0	CRI	Única	64%	-	4,9	IPCA	9,44%	Mercado	25K3796700	Opea	nov-32
FII Propriedades	Comercial	84,0	FII Estruturado	-	-	-	-	-	Equity	Própria	-	-	-
MRV Flex	Residencial	83,7	CRI	Única	82%	-	5,6	IPCA	10,00%	Própria	26F3768689	Opea	abr-41
ILOG	Logístico	79,3	CRI	Única	41%	-	3,7	IPCA	9,50%	Própria	26D5756296	Leverage	abr-31
Mega Moda	Shopping	72,6	CRI	Sênior	47%	18%	3,8	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	Opea	dez-34
FII Grand Mercure Sênior	Hotel	72,3	Créd. Estruturado	Sênior	52%	54%	3,4	IPCA	10,00%	Própria	-	-	set-30
FII Planta	Residencial	57,2	Créd. Estruturado	Meza.	65%	14%	2,2	IPCA	12,00%	Própria	-	-	nov-28
Pulverizados[3]	Res / Lote	45,0	CRI	Única	51%	-	3,5	IPCA	10,30%	Própria	-	Opea	fev-41
FII Patrimar Sênior	Residencial	44,7	Créd. Estruturado	Sênior	51%	32%	2,2	CDI	2,00%	Própria	-	-	set-31
PKK – IPCA	Varejo	40,7	CRI	Única	62%	-	3,7	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	Opea	abr-35
Moby	Varejo	38,6	CRI	Única	25%	-	3,4	IPCA	10,55%	Própria	24D3680470	Opea	mai-34
Habib's Sr.	Varejo	34,8	CRI	Sênior	39%	33%	5,1	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
Apil CDI	Varejo/Logístico	31,5	CRI	Única	27%	-	3,4	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	Opea	jul-35
MSB Triu	Residencial	30,7	CRI	Única	69%	-	1,8	IPCA	10,50%	Própria	23I2066060	Habitasec	set-28
Pirelli	Logístico	30,6	CRI	Única	79%	-	5,5	IPCA	8,75%	Própria	23L1538459	Canal	set-39
Apil IPCA	Varejo/Logístico	30,4	CRI	Única	27%	-	3,9	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	Opea	jul-35
FII Patrimar Mezanino	Residencial	29,5	Créd. Estruturado	Meza.	61%	20%	2,3	IPCA	13,02%	Própria	-	-	set-31
PKK 2 – CDI	Varejo	28,9	CRI	Única	62%	-	3,2	CDI	5,00%	Própria	23L1953232	Opea	abr-35
OAD	Residencial	19,1	CRI	Única	57%	-	0,2	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	Opea	dez-26
Hines	Residencial	17,0	CRI	Única	-	-	0,6	IPCA	9,70%	Própria	24C2246101	Opea	dez-27
Habib's Sub.	Varejo	17,0	CRI	Sub.	59%	-	4,6	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
FII Luggo Sênior	Residencial	15,0	Créd. Estruturado	Sênior	67%	25%	3,7	IPCA	9,75%	Própria	-	-	set-31
PKK – CDI	Varejo	10,7	CRI	Única	62%	-	0,8	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	Opea	abr-28
LBV	Comercial	10,5	CRI	Sênior	28%	38%	2,7	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Alocação Tática 1	-	50,5	Alocação Tática	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Alocação Tática 2	-	45,0	Alocação Tática	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Alocação Tática 3	-	40,8	Alocação Tática	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Caixa	Fundo DI	28,3	Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**1.541,5**		**-**	**50%**	**-**	**3,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

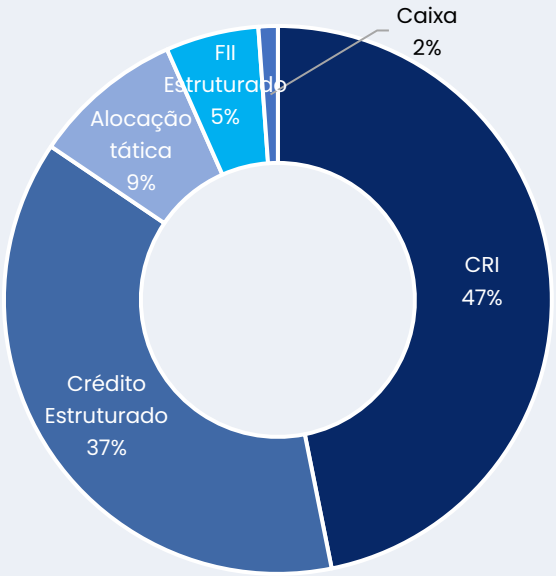
(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.
(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 98% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **21 CRIs e 8 fundos estruturados.**

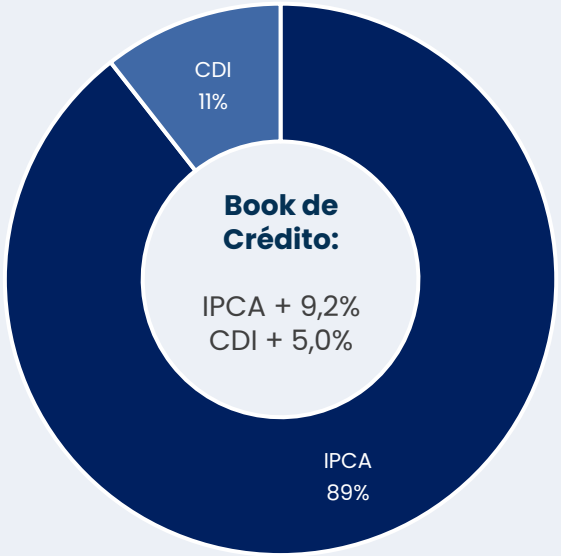
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



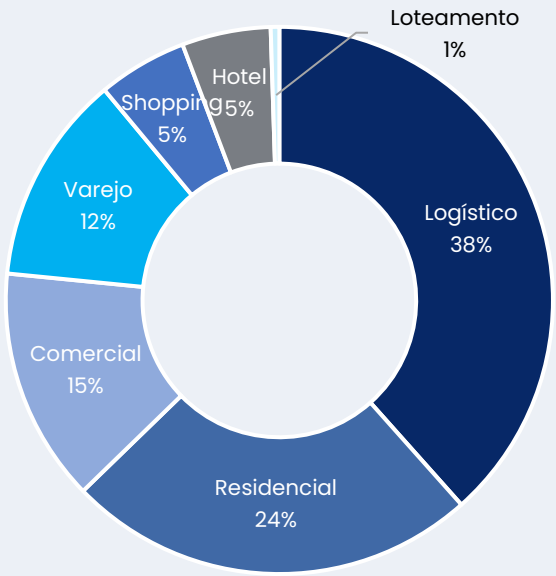
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

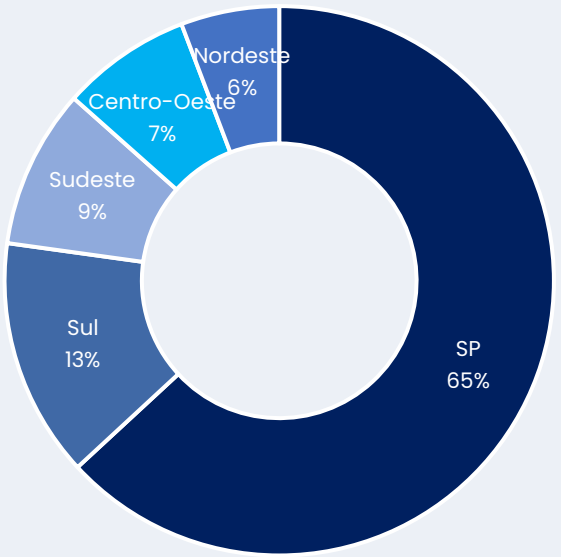
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

CRÉD. ESTRUTURADO – INVISTA BBP COTA SÊNIOR: FII Estruturado que carrega múltiplos imóveis logísticos dentro de um raio de 60km de São Paulo e aufere renda proveniente dos aluguéis. O FII paga um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 9,40% a.a.. Atualmente o LTV da operação é de 32%. Contudo, como a segunda aquisição destas cotas sêniores foi feita com deságio, a rentabilidade final esperada para o investimento é de IPCA + 11,0%.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,40%**
% do PL	**15,5%**
Vencimento	**13/05/2044**

CRÉD. ESTRUTURADO – FII MAUÁ LOGÍSTICO SÊNIOR: FII estruturado que adquiriu 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 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	**7,7%**
Vencimento	**31/01/2030**

CRI VISTA FARIA LIMA: CRI série única que possui como garantia alienação fiduciária de 12 conjuntos do edifício corporativo Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atílio Innocenti, 165, Itaim Bibi, São Paulo/SP. Além disso, a operação possui cessão definitiva dos contratos de locação desse mesmo empreendimento.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,44%**
% do PL	**6,2%**
Vencimento	**16/11/2032**
Código Cetip	**25K3796700**

Ativos de crédito: detalhamento

ESTRUTURADO – FII PROPRIEDADES: FII Estruturado que carrega múltiplas salas comerciais e lojas de empreendimento voltado para área da saúde localizado na cidade de Maringá/PR, com o objetivo de auferir receita proveniente dos aluguéis e/ou vendas das unidades.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**Curva "J"**
% do PL	**5,5%**

CRI MRV FLEX: CRI série única com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários residenciais, que contam com a coobrigação da MRV. Após a conclusão dos projetos, serão constituídas as alienações fiduciárias dos imóveis financiados. Além disso, os ativos também apresentam Fundo de Reserva. Os indicadores (Lastro/VP dos CRIs, Recursos Arrecadados/PMT e LTVs) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	**Pulverizados**
Taxa	**IPCA + 10,00%**
% do PL	**5,4%**
Vencimento	**15/04/2041**
Código Cetip	**26F3768689**

CRI ILOG: CRI que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico AAA (54.856 m² de ABL) em desenvolvimento na cidade de Barueri/SP. A operação contempla prêmio de R$ 5,5 milhões, incorporado ao saldo devedor. Além da alienação fiduciária do empreendimento, a operação possui alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária dos recebíveis do ativo e fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA+ 9,50%**
% do PL	**5,1%**
Vencimento	**17/04/2031**
Código Cetip	**26D5756296**

Ativos de crédito: detalhamento

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	**4,7%**
Vencimento	**21/12/2034**
Código Cetip	**22L1668408**

CRÉD. ESTRUTURADO – FII GRAND MERCURE COTA SÊNIOR: FII Estruturado que detém o Hotel Grand Mercure Pinheiros, localizado na Avenida Rebouças, em Pinheiros, São Paulo/SP e aufere renda proveniente dos aluguéis. A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 10,00% a.a., prazo de até 7 anos e conta com um kicker (remuneração adicional) de 10,00% do lucro imobiliário na venda do ativo do Fundo.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 10,00%**
% do PL	**4,7%**
Vencimento	**04/09/2030**

CRÉD. ESTRUTURADO – FII PLANTA COTA MEZANINO: FII Estruturado com a Planta Inc., destinado ao retrofit de três empreendimentos comerciais localizados nos bairros Itaim Bibi, Brooklin e Vila Buarque, na cidade de São Paulo, com o objetivo de transformá-los em residenciais para renda. A subclasse mezanino se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 12,00% a.a. e prazo de até 3 anos para devolução do capital.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 12,00%**
% do PL	**3,7%**
Vencimento	**30/11/2028**

Ativos de crédito: detalhamento

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	**3,3%**
Vencimento	**21/06/2038**
Código Cetip	**23F1525319 / 23F1577420**

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	**2,9%**
Vencimento	**11/02/2041**
Código Cetip[1]	**-**

CRÉD. ESTRUTURADO – FII PATRIMAR SÊNIOR: FII Estruturado com a Patrimar que adquiriu um estoque de 168 unidades residenciais prontas ou em fase final de obra, em 7 empreendimentos em Belo Horizonte/MG, Nova Lima/MG, Rio de Janeiro/RJ e São José dos Campos/SP, cerca de 30% abaixo do VGV de tabela. O caixa das vendas ao cliente final é obrigatoriamente destinado à amortização das cotas. A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de CDI + 2,00% a.a., prazo de até 5 anos, metas mínimas de amortização e LTV máximo de 70%, contando com a subordinação da Mezanino A e das cotas Mezanino B e Júnior, detidas pela Patrimar e seus sócios.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**CDI + 2,00%**
% do PL	**2,9%**
Vencimento	**22/09/2031**

(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) Cessão Fiduciária de investimentos financeiros. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 62%.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 10,06%**
% do PL	**2,6%**
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	**2,5%**
Vencimento	**24/05/2034**
Código Cetip	**24D3680470**

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	**2,0%**
Vencimento	**10/07/2035**
Código Cetip	**23G1446061**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI MSB TRIU: CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Triu, no Campo Belo em São Paulo/SP, com habite-se já emitido. 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 + 10,50%**
% do PL	**2,0%**
Vencimento	**15/09/2028**
Código Cetip	**23I2066060**

CRI PIRELLI: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do centro de distribuição logístico da Pirelli de 55.802 m² de ABL (AF do direito real de superfície) na cidade de Campinas/SP com contrato BTS de 15 anos. Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui fundo de reserva, seguro fiança locatícia com cobertura mínima de 18 aluguéis e fiança bancária de banco com rating nacional AAA.



Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 8,75%**
% do PL	**2,0%**
Vencimento	**10/09/2039**
Código Cetip	**23L1538459**

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	**2,0%**
Vencimento	**10/07/2035**
Código Cetip	**23G1446053**

Ativos de crédito: detalhamento

CRÉD. ESTRUTURADO – FII PATRIMAR MEZANINO: FII Estruturado com a Patrimar que adquiriu um estoque de 168 unidades residenciais prontas ou em fase final de obra, em 7 empreendimentos em Belo Horizonte/MG, Nova Lima/MG, Rio de Janeiro/RJ e São José dos Campos/SP, cerca de 30% abaixo do VGV de tabela. O caixa das vendas ao cliente final é obrigatoriamente destinado à amortização das cotas. A subclasse Mezanino A se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 13,02% a.a. e prazo de até 5 anos. É subordinada apenas à Sênior, com a qual amortiza proporcionalmente, com prioridade sobre as cotas Mezanino B e Júnior, detidas pela Patrimar e seus sócios.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 13,02%**
% do PL	**1,9%**
Vencimento	**22/09/2031**

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 MM para tranche em questão. 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) Cessão Fiduciária de investimentos financeiros. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 62%.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 5,00%**
% do PL	**1,9%**
Vencimento	**04/04/2035**
Código Cetip	**23L1953232**

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, com habite-se já emitido. 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	**1,2%**
Vencimento	**09/12/2026**
Código Cetip	**23E1781398**

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	**1,1%**
Vencimento	**06/12/2027**
Código Cetip	**24C2246101**

CRÉD. ESTRUTURADO – FII LUGGO SÊNIOR: FII Estruturado com a MRV que adquiriu três ativos residenciais para renda, prontos e em operação, da Luggo, braço de renda residencial da MRV, localizados em Belo Horizonte/MG, Rio de Janeiro/RJ e Brasília/DF, somando 437 unidades, adquiridas 11,4% abaixo dos laudos de avaliação. A MRV detém integralmente as cotas subordinadas (~25% do Fundo) e atua como consultora imobiliária. A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 9,75% a.a., prêmio de 3% sobre o valor investido, prazo de 5 anos (prorrogável por mais 2) e Reserva de Liquidez de R$ 20 milhões, com rentabilidade esperada de IPCA + 10,2% a.a.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,75%**
% do PL	**1,0%**
Vencimento	**30/09/2031**

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) Cessão Fiduciária de investimentos financeiros. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 62%.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 4,78%**
% do PL	**0,7%**
Vencimento	**05/04/2028**
Código Cetip	**23D1173427**

Ativos de crédito: detalhamento

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 2,7 anos e LTV de 28%.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**CDI + 5,00%**
% do PL	**0,7%**
Vencimento	**22/06/2033**
Código Cetip	**23G0990171**

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