Mauá Capital

RELATÓRIO MENSAL | MCCI11 | OUTUBRO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS (SETEMBRO/22)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCI

Número de Cotistas
100.491

Patrimônio Líquido
R$ 1.355.781.828,66
R$ 92,90/ cota

Liquidez
R$ 62,4 milhões (total mês)
R$ 3,0 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R$ 97,40

Último Dividendo
R$ 1,10 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,05

Dividend Yield Anualizado[1]
14,4% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
14.594.179

CNPJ
23.648.935/001-84

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,80% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição para setembro/22 (paga aos cotistas em outubro/22) foi de **R$ 1,10** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 14,4%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R$ 97,40.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a outubro/22, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas, inclusive o CRI Vogue Square (sem utilização do fundo de reserva). A principal movimentação do Fundo foi a aquisição de um **novo CRI, no valor de R$ 104,2 milhões,** ativo originado e estruturado pela Mauá Capital:

CRI ASSAÍ – YORK: Operação **originada e estruturada pelo Gestor**, com todos os *fees* de estruturação revertidos para a taxa do papel. Ativo de série única que tem como garantia a alienação fiduciária de três imóveis: duas lojas Assaí, com contratos BTS, e o prédio corporativo Ed. Bahia Trade, que somam um valor de avaliação de R$ 173,4 milhões resultando em um LTV de 60%. Além dos ativos em alienação fiduciária, o CRI possui como lastro três contratos de locação BTS com lojas do Assaí. Por fim, a operação conta com pagamento de juros e amortizações mensais e sem carência, taxa de **IPCA + 7,04% a.a.** e um Fundo de Reserva equivalente a 2 meses de aluguel. O CRI considera apenas variação positiva do IPCA.

Em nossa avaliação, a aquisição deste CRI, em uma taxa superior a IPCA + 7% a.a. reforça nossa avaliação de que **estamos em um momento favorável para a realização de novas alocações em créditos, com boas relações de risco x retorno, indexados à inflação.**

Por fim, no dia 18/10/2022, foi divulgado ao mercado o Prospecto Definitivo da 7ª emissão de cotas do MCCI11. A oferta tem o volume base de R$ 400 milhões e um preço por cota de R$ 94,72 (já considerando os custos da oferta). Para mais informações confira o Prospecto Definitivo.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

A **taxa média de aquisição** do MCCI11 do Fundo, considerando os 85% alocados em CRIs e 12% em FIIs, e ajustando os indexadores, está em **IPCA + 7,2%[1] a.a.**

Olhando apenas o portfólio de CRIs, o portfólio possui taxa média de aquisição de IPCA + 6,90 % a.a.. Vale ressaltar que deste portfólio, 6% está em CRIs indexados ao CDI, com taxa média de CDI + 3,7% a.a.

INFLAÇÃO E PROJEÇÕES DE DISTRIBUIÇÕES

O mês de setembro apontou, pela terceira vez consecutiva, deflação do IPCA. Já para outubro, nossa projeção atual está em uma inflação voltando para o terreno positivo, de cerca de + 0,36%.

O MCCI11 está conseguindo manter o patamar de distribuição em R$ 1,10/cota, mesmo diante deste período de IPCA negativo dadas as reservas que foram acumuladas pelo fundo ao longo do primeiro semestre de 2022.

Acreditamos que esta foi uma decisão acertada considerando o objetivo principal do MCCI11, de oferecer renda recorrente, estável e previsível aos seus investidores.

Mesmo já tendo utilizado uma parte razoável destas reservas, o fundo ainda encontra-se em uma situação confortável, principalmente considerando que o período de deflação já ficou provavelmente para trás. Dado isso, **para os próximos meses nossa projeção está na manutenção do atual patamar de rendimentos.**

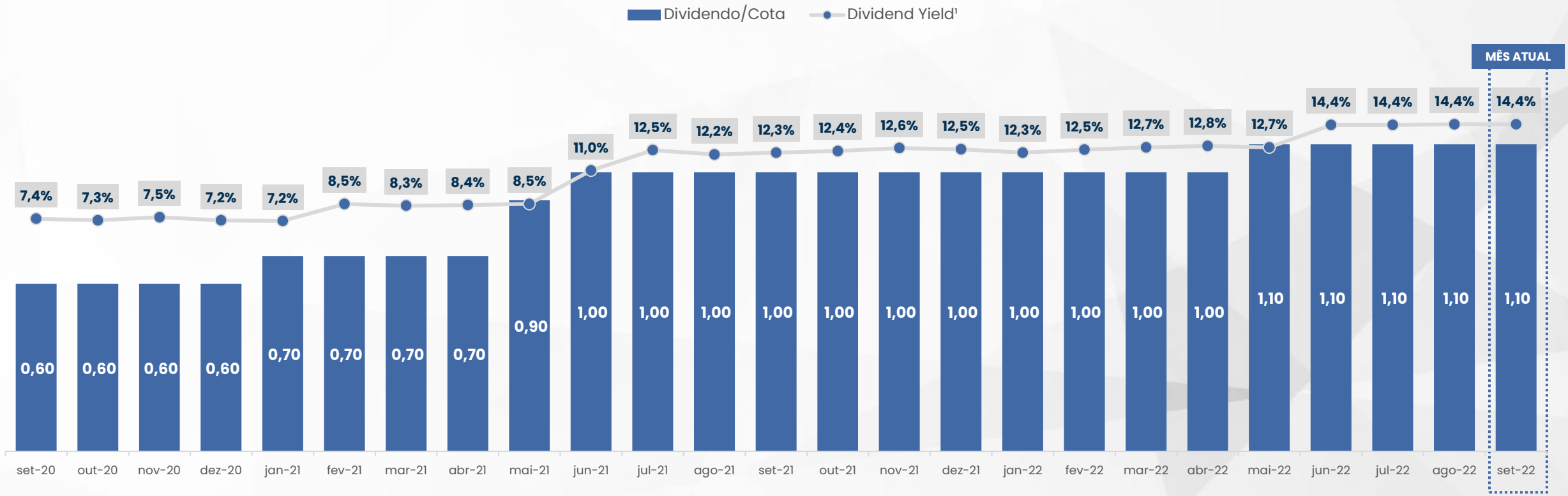
PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO	RESERVA ACUMULADA
R$ 1,10 por cota	**R$ 1,34 por cota**
NOS PRÓXIMOS MESES	

(1) A alocação não considera valores em caixa. A alocação em fundos imobiliários está calculada dentro do valor expresso em inflação.

ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCI11. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade** nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.

Neste sentido, o **movimento recente de aumento de distribuição** para R$ 1,10 por cota, **poderá ser preservado** para os meses subsequentes, **mesmo em um cenário de tendência de queda nos índices de inflação**, dado o patamar de reservas do Fundo.

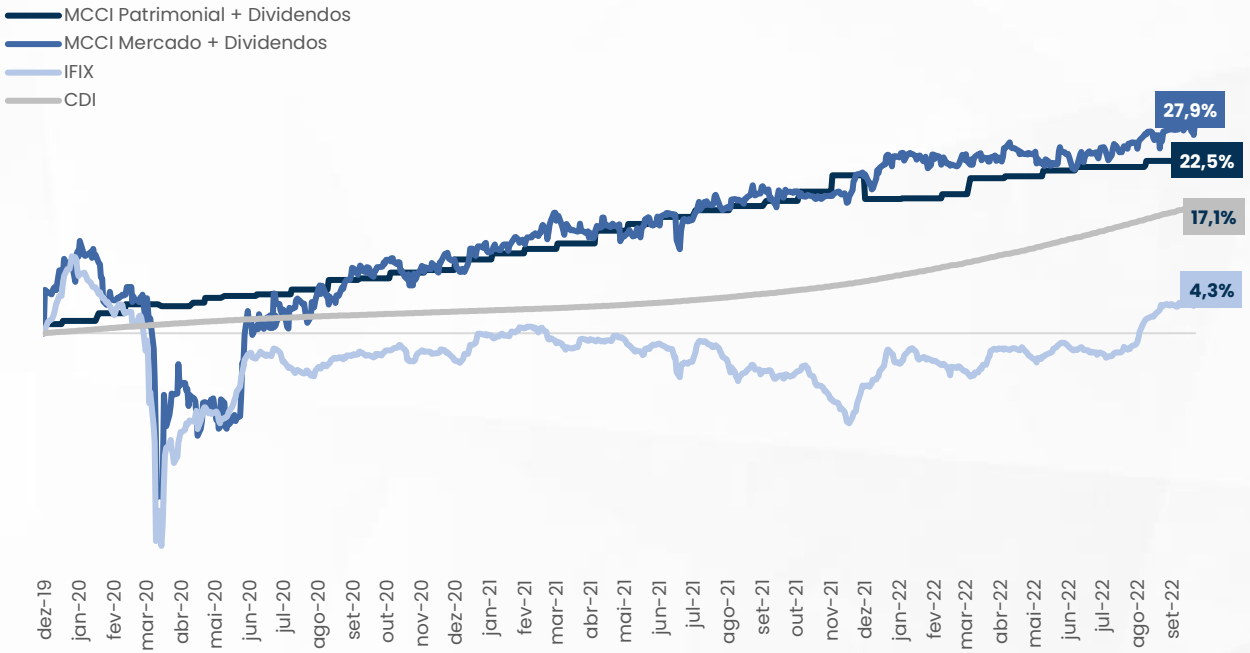


(1) Considerando a cota de fechamento de cada mês.

RENTABILIDADE DO FUNDO

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCCI apresenta performance consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI, quanto o IFIX.**

Performance	Início	2022	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	27,9%	3,2%	7,2%	3,9%	3,0%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	22,5%	5,4%	5,5%	2,1%	0,2%
IFIX	4,3%	6,6%	10,1%	7,6%	7,0%
CDI	17,1%	8,9%	10,9%	6,3%	3,3%

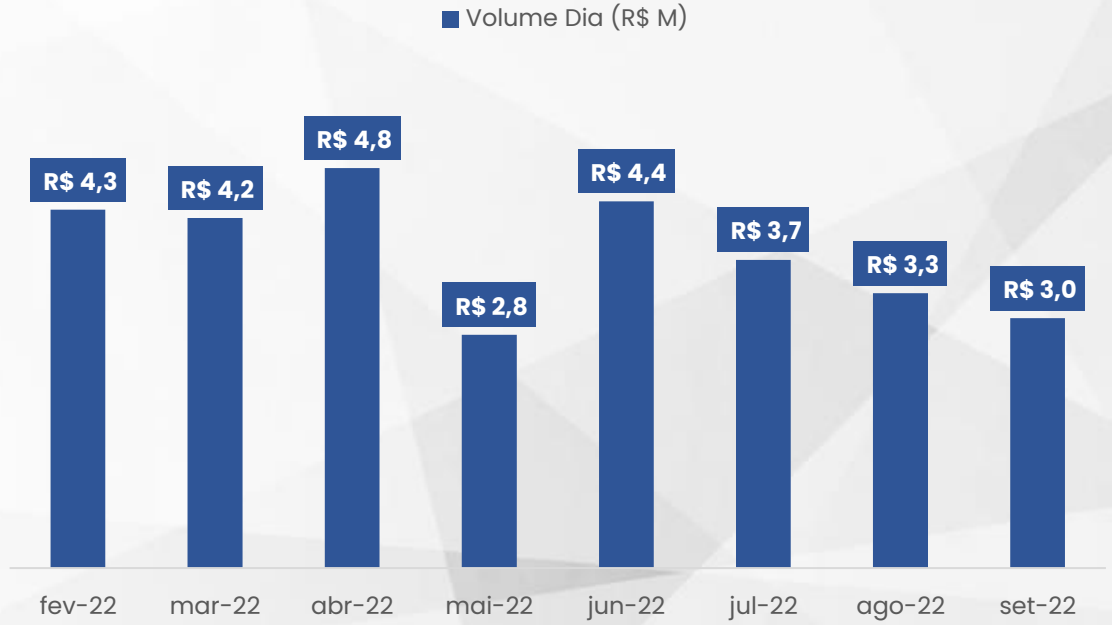


LIQUIDEZ

Ao longo do mês de setembro/2022 o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R$ 62,4 milhões**, equivalente a **R$ 3,0 milhões por dia.**

O MCCI11 faz parte de alguns indicadores do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,58%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,80%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Em setembro/22 o MCCI11 gerou um **rendimento final de R$ 12,9 milhões, equivalente a R$ 0,88 por cota**. Foram utilizados, aproximadamente, R$ 3,2 milhões em reservas acumuladas do fundo para a composição da distribuição de R$ 16,1 milhões, refletindo R$ 1,10 por cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul22	Ago22	Set22	Set22 (% Receitas)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (% Receitas)
RECEITAS[1]						
CRI - Juros + Prêmio	9.599.818	6.819.138	6.281.266	45%	62.033.938	**38%**
CRI - Correção	7.149.044	3.366.555	2.602.510	18%	30.655.850	**19%**
CRI – Ganho de Capital	10.675.304	2.959.601	2.224.343	16%	45.520.618	**28%**
Receita sobre Caixa	680.337	551.434	727.357	5%	4.962.068	**3%**
Ganho de Capital FIIs	1.645.424	-115.869	5.196	0%	2.749.115	**2%**
Dividendos FIIs	2.526.705	2.383.831	2.242.278	16%	19.263.998	**12%**
TOTAL RECEITAS	**32.276.631**	**15.964.690**	**14.082.951**	**100%**	**165.185.587**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-1.208.552**	**-1.280.239**	**-1.211.062**	**-9%**	**-29.181.216**	**-18%**
RENDIMENTO FINAL	**31.068.079**	**14.684.451**	**12.871.889**	**91%**	**136.004.371**	**82%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA[2]	**2,13**	**1,01**	**0,88**	**-**	**10,80**	**-**
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**16.053.597**	**16.053.597**	**16.053.597**	**114%**	**130.391.741**	**79%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[2]	**1,10**	**1,10**	**1,10**	**-**	**9,50**	**-**
RENTABILIDADE POR COTA[3]	1,13%	1,13%	1,13%	**-**	10,06%	**-**
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,4%	14,4%	14,4%	**-**	13,6%	**-**
% DO CDI BRUTO	105%	101%	106%	**-**	114%	**-**
% DO CDI LÍQUIDO[4]	123%	119%	124%	**-**	134%	**-**

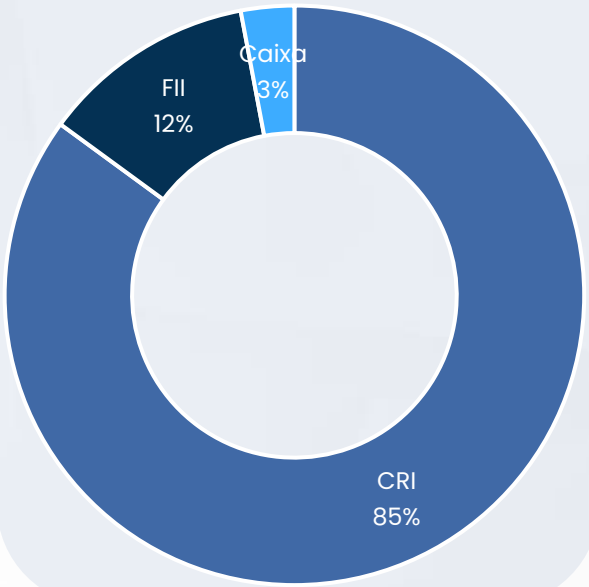
(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas.
(2) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
(3) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.
(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCI11 dividido em diversas categorias de alocação** para o fechamento de setembro/2022.

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 97% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **30 CRIs e 17 Fundos de CRI .**

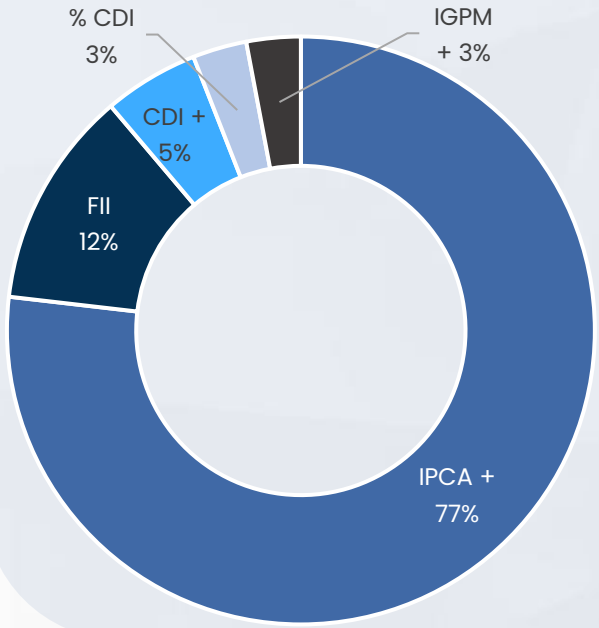
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



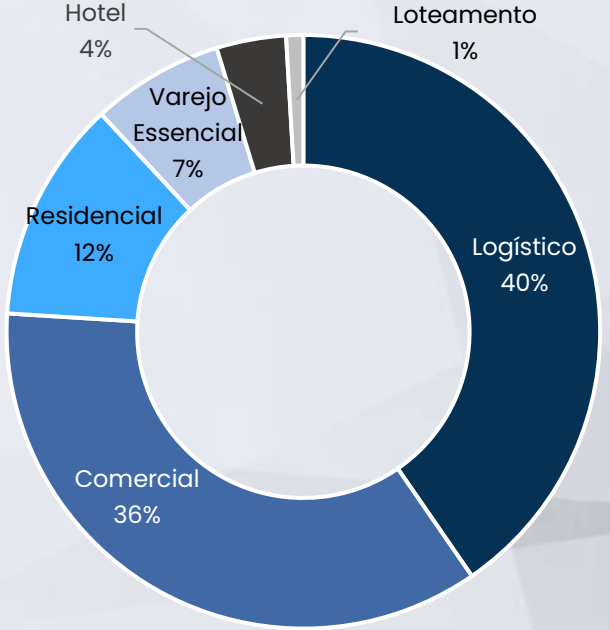
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

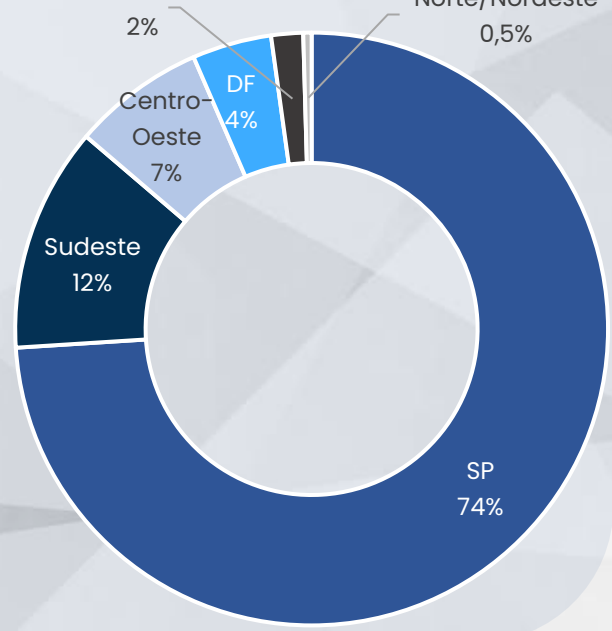
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

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

Gerar tabela em Excel

Ativo	Tipo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Ativos de Renda	Comercial	241,1	Única	41%	-	5,0	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443	Opea	out-31
CRI Assaí - York	Corporativo	Logístico	104,2	Única	60%	-	5,2	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB II	Corporativo	Logístico	88,5	Sênior	59%	30%	4,8	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	85,4	Sênior	59%	30%	5,3	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Ativos de Renda	Logístico	80,6	Única	65%	-	5,7	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Corporativo	Logístico	71,4	Única	76%	-	4,0	IPCA	7,00%	Mercado	21J1022783	True	out-31
CRI Log II	Ativos de Renda	Logístico	52,5	Única	52%	-	6,1	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	46,3	Sênior	38%	20%	2,9	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Ativos de Renda	Comercial	37,9	Única	42%	-	5,4	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Ativos de Renda	Residencial	36,3	Única	55%	-	3,6	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CB I	Corporativo	Logístico	35,6	Sênior	59%	30%	4,8	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	31,9	Sênior	55%	9%	4,0	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Sam's Club	Ativos de Renda	Varejo Essencial	31,4	Única	49%	-	3,6	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Log I	Ativos de Renda	Logístico	30,2	Única	52%	-	6,1	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Corporativo	Hotel	29,8	Única	33%	-	2,0	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial III	Corporativo	Varejo Essencial	29,7	Única	65%	-	9,5	IPCA	7,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	23,9	Sênior	39%	28%	4,3	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
CRI Varejo Essencial I	Ativos de Renda	Varejo Essencial	22,2	Única	59%	-	6,0	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	Varejo Essencial	19,7	Única	52%	-	8,7	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32

(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.

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel ***(continuação)***

Gerar tabela em Excel

Ativo	Tipo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Tarjab	Corporativo	Hotel	18,0	Única	53%	-	2,0	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25
RM Square	Ativos de Renda	Comercial	17,3	Única	12%	-	1,6	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	16,9	Sênior	34%	34%	3,6	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	16,1	Sênior	31%	26%	4,8	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	9,1	Sênior	29%	52%	4,5	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
CRI Varejo Essencial IV	Corporativo	Varejo Essencial	1,8	Única	57%	-	9,3	IPCA	7,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	fev-38
Subtotal	**-**	**-**	**1.177,8**	**-**	**-**	**-**	**4,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel

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	46,0	Única	85%	-	5,6	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Plaza Iguatemi	Ativos de Renda	Comercial	42,7	Única	52%	-	4,9	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Villa XP	Corporativo	Comercial	19,2	Única	94%	-	10,0	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Ativos de Renda	Comercial	14,1	Única	36%	-	4,6	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Corporativo	Logístico	12,5	Sênior	73%	20%	4,3	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Subtotal	**-**	**-**	**134,5**	**-**	**-**	**-**	**5,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
FIIs de CRI	**-**	**-**	**184,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Caixa	**-**	**-**	**45,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**-**	**-**	**1.543,0**	**-**	**54%**	**-**	**4,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(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.

ALOCAÇÃO EM OUTROS FIIs DE CRI

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

VISÃO E MOVIMENTAÇÕES

Ao longo de agosto/22, o **Fundo vendeu um total de R$ 0,3 milhão em MANA11**. Além disso, o Fundo **aumentou sua posição em WHGR11 em R$ 0,1 milhão.**

Após este movimento o MCCI11 fechou o mês com uma alocação de R$ 184,8 milhões **(~12% dos recursos do Fundo) em outros FIIs, sendo todos eles FIIs de CRI**.

É importante destacar a relevância do **Mauá Capital High Yield nessa alocação, que hoje representa 34% (R$ 62 milhões)** desta posição.

O restante está alocado em fundos que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCCI11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

Na média, a posição em FIIs (ex-MCHY) possui um ***yield on cost* de 14,1% a.a. - equivalente a IPCA + 8,7% a.a.**

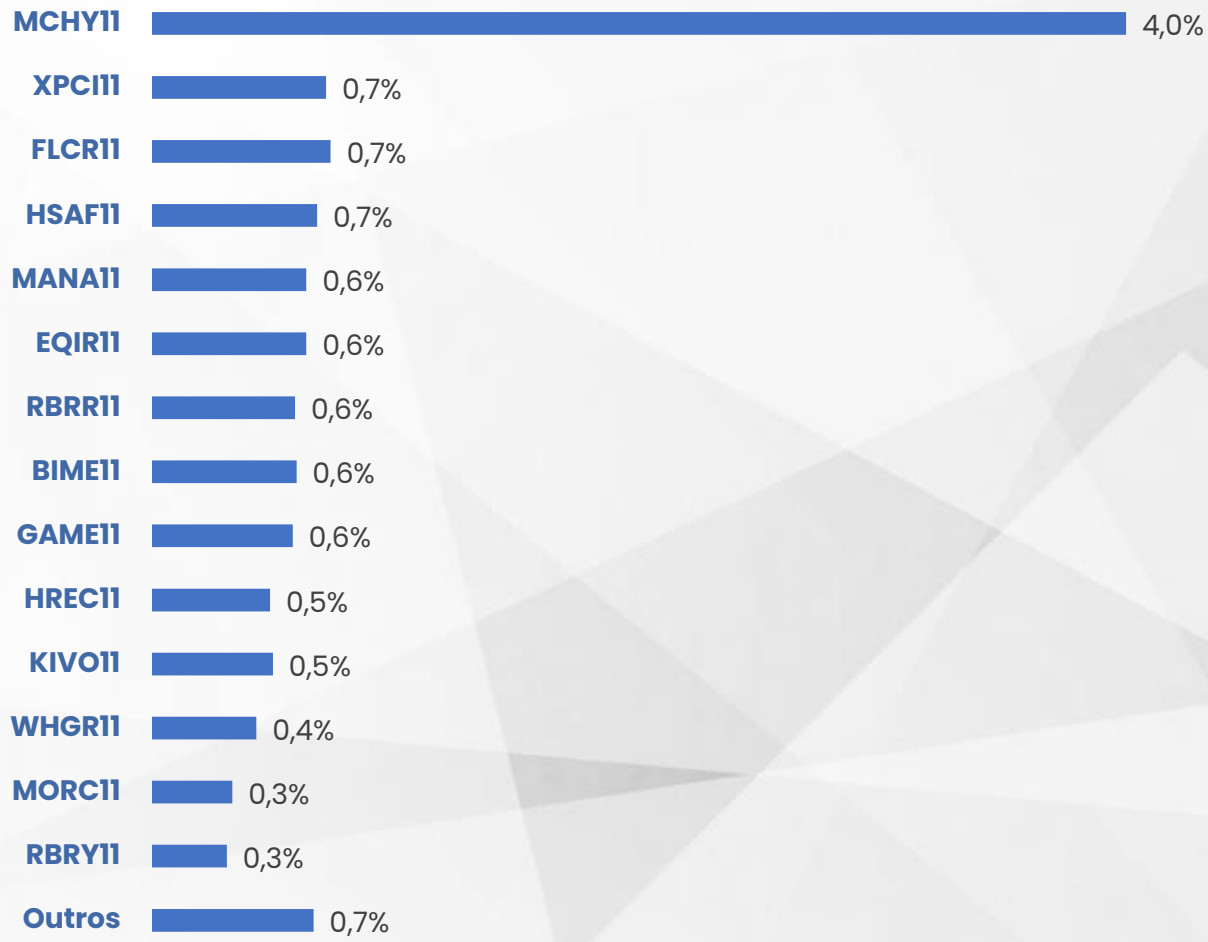
Em setembro os **FIIs contribuíram com R$ 0,15/cota de resultado**

Ressaltamos que grande parte dessas alocações é feita através de ofertas 476, buscando oportunidades em novos fundos com gestão promissora e que ofereçam pulverização de risco e potencial *upside* no médio prazo.

DETALHAMENTO POR ATIVO

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário

(% DO PORTFÓLIO TOTAL DO MCCI)



ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI WT MORUMBI: CRI de série única que tem como garantia alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² do edifício WT Morumbi (AAA), localizado na avenida das Nações Unidas, 14261, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários) e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. O lastro do CRI é o contrato de compra e venda e o LTV atual da operação é de 41%.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	17,8%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	15L0648443

CRI ASSAÍ - YORK: CRI de série única e tem como garantia a alienação fiduciária de três imóveis: duas lojas Assaí, com contratos BTS, e o prédio corporativo Ed. Bahia Trade, que somam um valor de avaliação de R$ 173,4 milhões resultando em um LTV de 60%. Além dos ativos em alienação fiduciária, o CRI possui como lastro três contratos de locação BTS com lojas do Assaí. Por fim, a operação conta com pagamento de juros e amortizações mensais e sem carência, além de um Fundo de Reserva equivalente a 2 meses de aluguel. O CRI considera apenas variação positiva do IPCA.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 7,04%
% do PL	7,7%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

CRI GRUPO CB II: 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% e fundo de reserva. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	6,5%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB III: 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%. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%. O fundo de reserva atual é de R$ 16,2 milhões (setembro/22).

Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	6,3%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

CRI NEWPORT: CRI série única com lastro no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno, o imóvel está totalmente locado e 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 65%.

Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	5,9%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI SUPERFRIO: CRI série única que possui como garantia a alienação fiduciária de 2 galpões refrigerados localizados em Barueri-SP e Duque de Caxias-RJ. Os dois galpões somados possuem uma área de 21.637m² e um valor total de avaliação de R$ 136,0 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 77%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de diretos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.

Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	5,3%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R$ 79,1 milhões com LTV de 52% (considerando todo o valor de emissão do CRI) e conta com 29.380 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e de despesas equivalente a 1 ano de despesas.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	3,9%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625

CRI RENDA RESIDENCIAL: 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 20%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	3,4%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI GREEN TOWERS: 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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IGPM + 4,75%
% do PL	3,4%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI PLAZA IGUATEMI: 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 do proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 52%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,25%**
% do PL	**3,1%**
Vencimento	**25/07/2033**
Código Cetip	**18G0705308**

CRI EVOLUTION: 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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 6,25%**
% do PL	**2,8%**
Vencimento	**12/12/2034**
Código Cetip	**19L0823309**

CRI RESIDENCIAL ITAIM: 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 55%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,85%**
% do PL	**2,7%**
Vencimento	**22/12/2026**
Código Cetip	**20L0687995**

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB I: 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% e fundo de reserva. O portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	2,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

CRI PESSOA FÍSICA – MIX II: 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% e atualmente possui 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.

Devedor	**Diversos - 208 créditos**
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	2,4%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI SAM'S CLUB: 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 49%. Além disso, a operação conta com cessão dos contratos de locação (Sam's Club, Natural da Terra e Localiza), além de fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	CDI + 5,00%
% do PL	2,3%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI LOG I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico localizado na cidade de Guarulhos, São Paulo - SP e atualmente avaliado em R$ 80,4 milhões (LTV de 52%) e conta com 21.098 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária de recebíveis. Adicionalmente, temos um fundo de reserva equivalente a 3 parcelas mensais e também fundo de despesa. O ativo atualmente está 100% ocupado (5 locatários).

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	2,2%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

CRI VOGUE SQUARE: 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 33%.

Devedor	**Incorporador**
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	2,2%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

CRI Varejo Essencial III: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e imóvel para varejo essencial localizado no bairro Campo Belo em 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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	2,2%
Vencimento	15/07/2038
Código Cetip	22A0791137

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX IV: 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% e atualmente possui 28%. 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.

Devedor	**Diversos – 166 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,75%**
% do PL	**1,8%**
Vencimento	**12/03/2036**
Código Cetip	**21C0776201**

CRI Varejo Essencial I: 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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% do PL	**1,5%**
Vencimento	**15/06/2036**
Código Cetip	**20L0765928**

CRI Varejo Essencial II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e imóvel para varejo essencial localizado 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, aproximadamente, R$ 450 mil.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% do PL	**1,6%**
Vencimento	**10/07/2032**
Código Cetip	**21E0048439**

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI VILLA XP: 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 selo verde *Green Bond Principles*.

Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 5,00%**
% do PL	**1,4%**
Vencimento	**15/04/2036**
Código Cetip	**21D0456641**

CRI TARJAB: 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.

Devedor	**Incorporador**
Taxa	**CDI + 4,00%**
% do PL	**1,3%**
Vencimento	**24/02/2025**
Código Cetip	**20C0128177**

CRI RM SQUARE: 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 12%. A remuneração do papel é de CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 3,00%**
% do PL	**1,3%**
Vencimento	**08/05/2026**
Código Cetip	**21D0864275**

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX I: 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% e atualmente possui 33%. 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.

Devedor	**Diversos - 263 créditos**
Taxa	**IPCA + 7,23%**
% do PL	**1,2%**
Vencimento	**12/02/2039**
Código Cetip	**20H0747626**

CRI PONTTE I: 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 25%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 31%.

Devedor	**Diversos - 77 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,50%**
% do PL	**1,2%**
Vencimento	**12/04/2036**
Código Cetip	**21D0402879**

CRI VISTA FARIA LIMA: 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 36%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 1,00%**
% do PL	**1,0%**
Vencimento	**10/10/2039**
Código Cetip	**19J0279700**

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

CRI LOCALFRIO: 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%.

Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 6,00%**
% do PL	**0,9%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

CRI PESSOA FÍSICA – MIX III: 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% e atualmente possui 52%. 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.

Devedor	**Diversos - 139 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,25%**
% do PL	**0,7%**
Vencimento	**12/08/2038**
Código Cetip	**20B0984807**

CRI Varejo Essencial IV: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada na Vila Mariana, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% do PL	**0,1%**
Vencimento	**15/02/2038**
Código Cetip	**21H0953114**

Mauá Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - +55 11 2012 0740

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