Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
relatório mensal

novembro 2025

Informações Gerais (outubro/25)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de negociação (*Ticker*) **MCCI11**	Número de cotistas **111.567**
Patrimônio líquido **R$ 1.582.612.669,76** **R$ 93,31/ cota**	Liquidez **R$ 73,6 milhões (total mês)** **R$ 3,2 milhões (média diária)**
Valor da cota a mercado **R$ 88,89**	Último dividendo **R$ 1,00 / cota**
Preço mercado / patrimonial **0,95**	*Dividend Yield* anualizado[1] **14,4% a.a.**

Anúncio e pagamento de dividendos

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

JiveMauá

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
16.960.024

CNPJ
23.648.935/0001-84

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 referente ao mês de outubro/25 (paga aos cotistas em novembro/25) foi de **R$ 1,00** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 14,4%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R$ 88,89**.

No mês não houve nenhuma nova alocação ou movimentação relevante na carteira. O MCCI11 segue **alocado de maneira diversificada e em ativos resilientes** e que seguem performando da maneira esperada.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a novembro/25, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Guidance de distribuição de rendimentos

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCI11 para o 2º semestre de 2025 será de R$ 0,90/cota - R$ 1,00/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até dezembro/25 (valor pago aos cotistas em janeiro/26).**

Como filosofia para o MCCI11, 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/25 a dez/25

Nova banda: R$ 0,90 e R$ 1,00 / cota ao mês

Banda anterior (1º semestre/25): Entre R$ 0,80 e R$ 0,90 / cota ao mês

A gestão acredita que será possível manter a entrega do semestre no topo da banda, ou seja, nos R$ 1,00 por cota ao mês, o que representa, no atual patamar de preço do fundo (R$ 88,89) um *dividend yield* de 14,4% a.a.

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

Taxa média e tabela de sensibilidade

A tabela abaixo apresenta o carrego da carteira e o *dividend yield* pago pelo MCCI11 a depender da cotação do Fundo no mercado secundário.

Valor de Cota do MCCI11	Taxa[1] de Carrego MCCI11 (IPCA+ % a.a.)	Dividend Yield a R$ 1,00/cota (% a.a.)
R$ 86,0	12,1%	14,9%
R$ 87,0	11,6%	14,7%
R$ 88,0	11,2%	14,5%
R$ 89,0	10,7%	143%
R$ 90,0	10,3%	14,2%
R$ 93,31 (Cota Patrimonial)	**9,0%**	**13,6%**
R$ 96,90 (Cota teórica de "curva")	**7,6%**	**13,1%**

A **"cota teórica de curva"** representa qual seria o valor por cota que resultaria em uma taxa de carrego exatamente igual à **taxa média de aquisição** dos ativos.

Já a **"cota patrimonial"** representa o valor atualizado da cota do fundo (marcação a mercado), seguindo a metodologia de precificação do administrador, que considera as variações nas taxas das NTN-Bs.

Em resumo, os **ativos do MCCI11 que foram, em média, comprados a IPCA + 7,6% estão marcados a IPCA + 9,0% na cota patrimonial** atual do fundo dado que observamos, na média, um aumento das taxas destas NTN-Bs (relação é inversa).

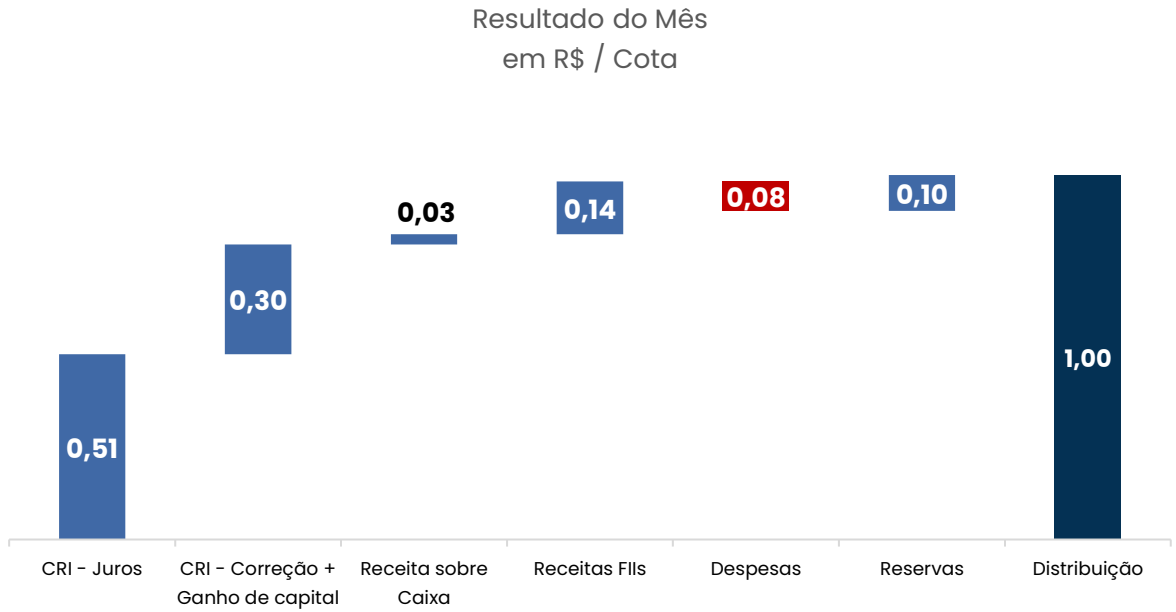
Extra: Explicação sobre a coluna "Taxa de Carrego MCCI11": Este cálculo considera que o investidor está comprando o Fundo na respectiva cotação no mercado, mas que, no tempo, o desconto em relação à "curva" dos papéis será corrigido. Em outras palavras, esta coluna não significa que o investidor receberá esta taxa apenas como dividendos, mas sim dividendos + correção do desconto.

(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

Composição do resultado do mês

Em outubro/25 o MCCI11 **gerou R$ 0,90** por cota de resultado líquido e **distribuiu R$ 1,00,** seguindo o novo *guidance* de distribuição.

Mesmo utilizando R$ 0,10 por cota de reservas, o Fundo ainda fechou o mês com **R$ 0,26/cota em reservas acumuladas** que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses seguindo a filosofia de estabilização de valores de distribuição.



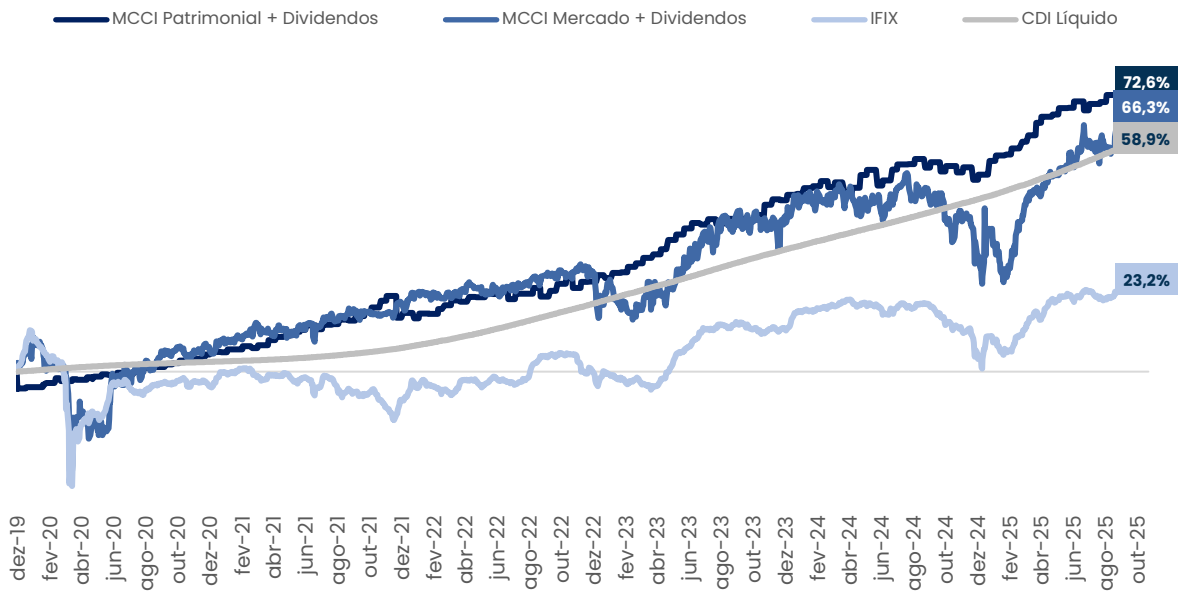
Análise de desempenho e liquidez

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

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 patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX.**

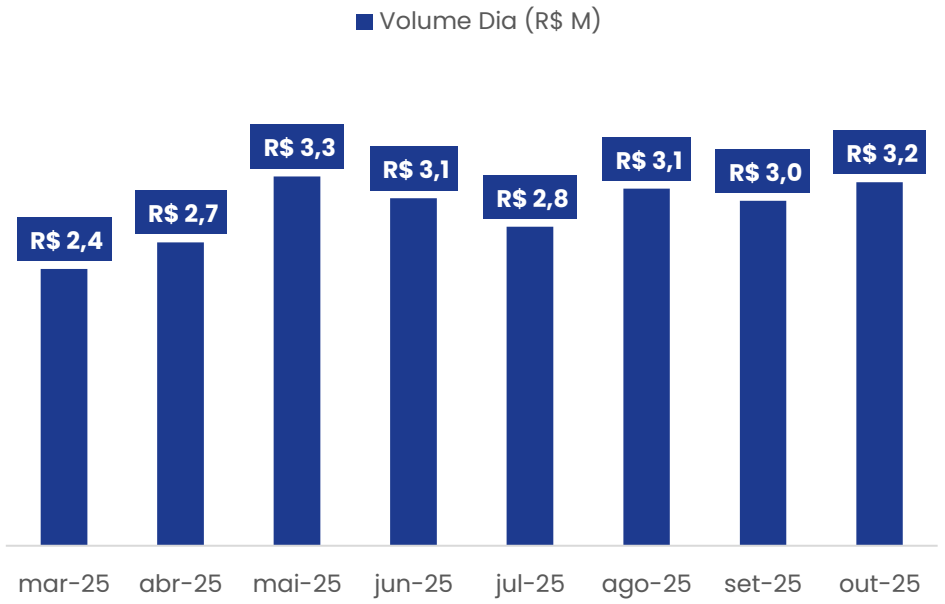
Performance	Início	2025	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	66,3%	23,3%	21,1%	11,6%	7,9%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	72,6%	15,1%	13,3%	5,3%	3,4%
IFIX	23,2%	15,3%	12,1%	5,3%	4,6%
CDI Líquido (15% de alíquota)	58,9%	10,0%	11,6%	6,3%	3,1%



Liquidez

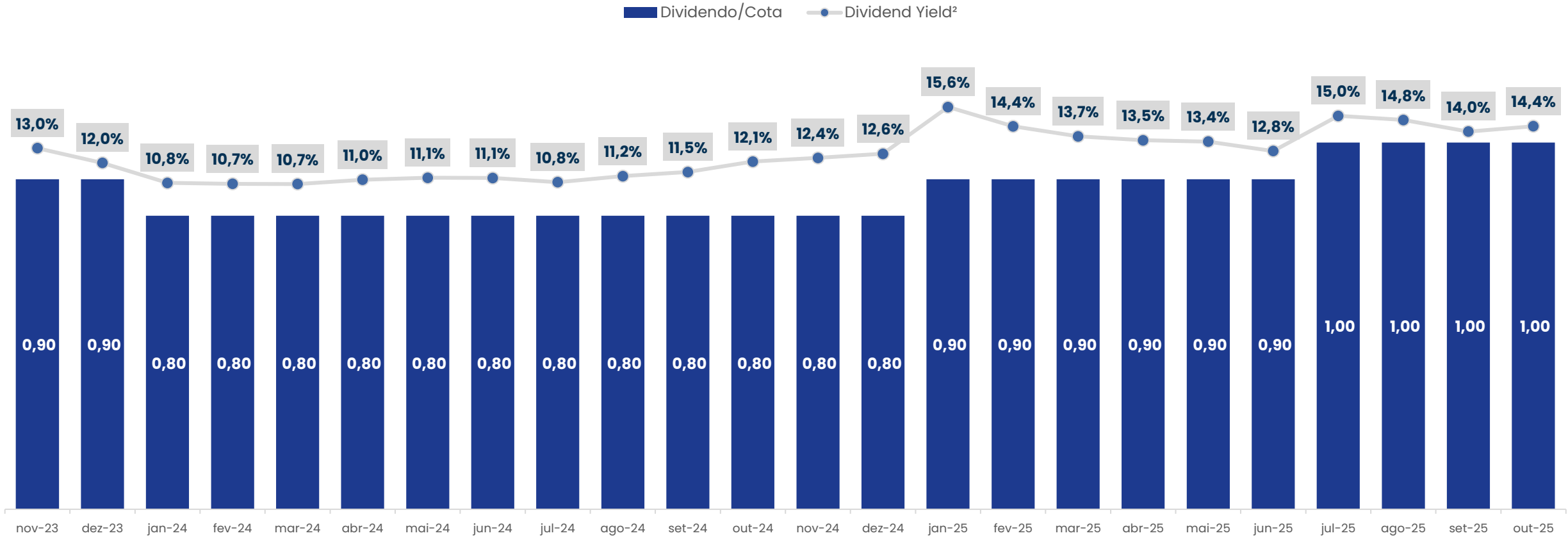
Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R$ 73,6 milhões**, equivalente a **R$ 3,2 milhões por dia.** O MCCI11 faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,06%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,20%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



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**[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) Considera a cota de fechamento de cada mês.

Receitas apuradas e despesas do fundo

O Fundo distribuiu R$ 1,00 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,26 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ago25 (R$)	Set25 (R$)	Out25 (R$)	Out25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS						
Crédito - Juros + Prêmio	9.386.588	8.140.455	8.619.941	52%	80.180.363	48%
Crédito – Correção	5.136.684	3.754.736	2.709.425	16%	49.230.984	29%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	2.395.343	14%	10.671.114	6%
Receita sobre Caixa	779.310	1.041.420	482.933	3%	7.407.401	4%
Ganho de Capital FIIs	-	-	-	0%	73.944	0%
Dividendos FIIs	2.263.518	2.467.345	2.456.697	15%	23.010.750	13%
TOTAL RECEITAS	**17.566.100**	**15.403.956**	**16.664.339**	**100%**	**170.574.555**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-1.269.195**	**-1.279.752**	**-1.378.826**	**-8%**	**-12.622.831**	**-7%**
RENDIMENTO FINAL	**16.296.905**	**14.124.204**	**14.124.204**	**92%**	**157.951.724**	**93%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	**0,96**	**0,83**	**0,90**		**9,31**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**16.960.024**	**16.960.024**	**16.960.024**	**102%**	**159.424.226**	**93%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**1,00**	**1,00**	**1,00**		**9,40**	
RENTABILIDADE POR COTA[1]	1,15%	1,10%	1,12%		11,7%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,8%	14,0%	14,4%		14,1%	
% DO CDI BRUTO	99%	90%	88%		99%	
% DO CDI LÍQUIDO[2]	117%	106%	104%		117%	

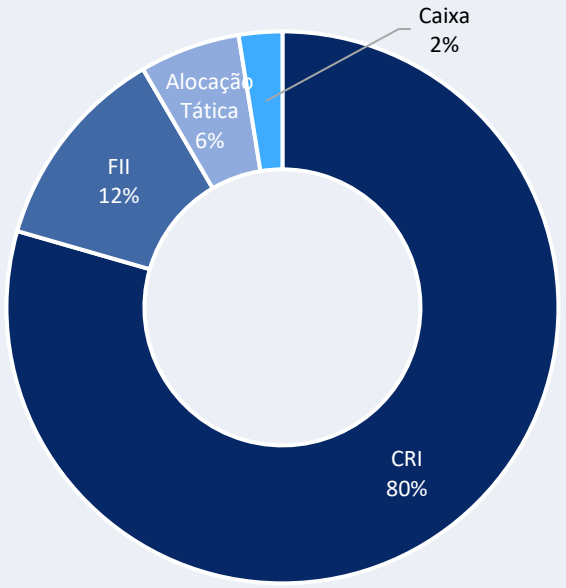
(1) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.
(2) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCI11 dividido em diversas categorias de alocação** 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 29 CRIs e 20 Fundos de CRI.**

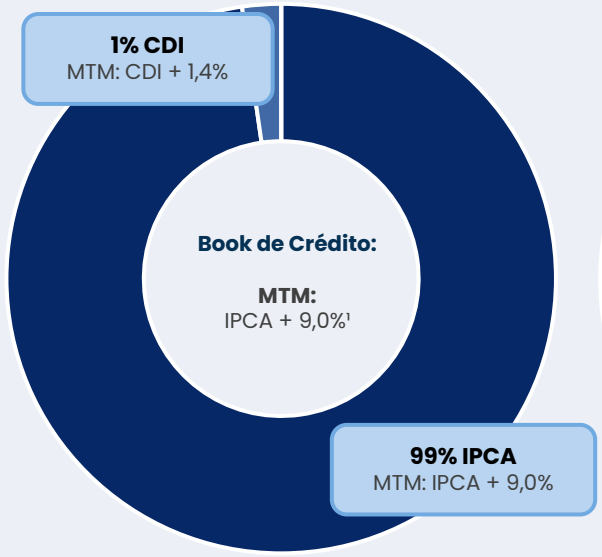
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



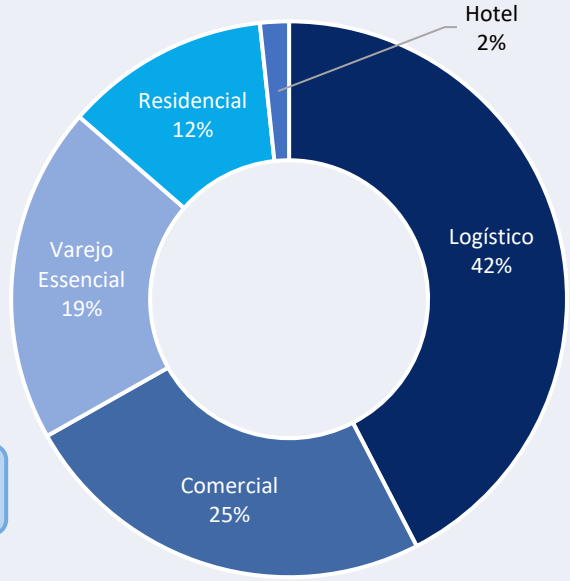
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

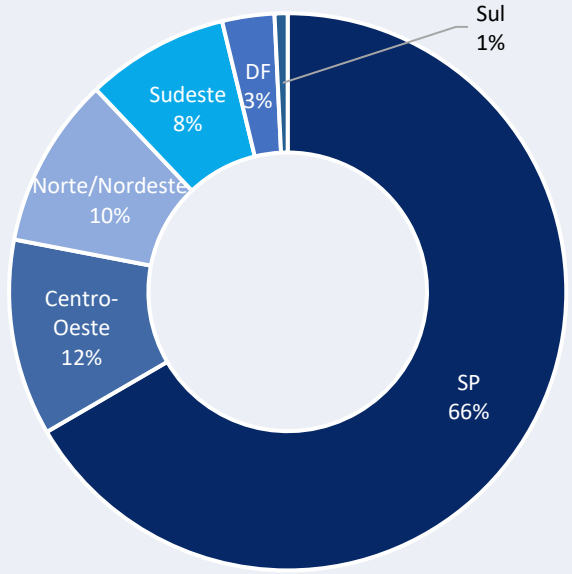
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá

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

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Comercial	196,5	Única	43%	-	3,9	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
Newport	Logístico	144,1	Única	70%	-	3,7	IPCA	7,14%	Própria	21E0514204	True	mai-31
DutraLog	Logístico	80,7	Única	45%	-	3,7	IPCA	8,09%	Mercado	24E1509888	True	fev-34
CRI Assaí	Varejo Essencial	75,4	Única	64%	-	3,9	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
Superfrio	Logístico	59,4	Única	69%	-	2,6	IPCA	9,60%	Mercado	21J1022783	True	out-31
CRI Assaí II	Varejo Essencial	53,4	Única	64%	-	5,4	IPCA	8,30%	Própria	23L1437877	True	dez-38
Residencial Jardins	Residencial	52,4	Única	54%	-	4,5	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	49,1	Única	56%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	40,6	Única	75%	-	5,8	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	out-38
Evolution	Comercial	37,3	Única	41%	-	4,1	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Residencial	36,9	Única	56%	-	1,1	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	34,3	Única	74%	-	6,1	IPCA	8,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Renda Residencial	Residencial	29,2	Sênior	29%	20%	5,1	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
CRI Log I	Logístico	28,1	Única	56%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
WT Log	Logístico	27,4	Única	30%	-	3,9	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	23,0	Única	51%	-	4,8	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Home Equity II	Res / Com	22,1	Única	49%	-	5,0	IPCA	9,00%	Própria	24E3558403	True	out-44
Square Design	Hotel	17,4	Única	23%	-	2,5	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	15,7	Única	41%	-	3,1	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Pulverizados[3]	Res / Com / Lote	15,0	Sênior	27%	46%	4,3	IPCA	7,04%	Própria	-	True	fev-39

(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 20H0747626, 20H0747477 e 21C0776201.

Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

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

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Home Equity I	Res / Com	7,5	Sênior	25%	58%	4,0	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Subtotal	**-**	**1.045,6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pirelli	Logístico	84,6	Única	90%	-	5,8	IPCA	8,00%	Mercado	23L1538459	Canal	dez-39
Alocação Tática 1	-	69,0	-	-	-	-	IPCA	10,00%	-	-	-	-
BRF	Logístico	48,5	Única	61%	-	5,5	IPCA	8,25%	Mercado	25B2793257	BariSec	jan-39
Alocação Tática 2	-	40,0	-	-	-	-	IPCA	12,00%	-	-	-	-
Green Towers	Comercial	37,8	Única	80%	-	3,8	IPCA	8,66%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Villa XP	Comercial	20,4	Única	-	-	8,1	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	12,6	Única	35%	-	5,2	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	9,7	Sênior	53%	20%	2,9	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
FIIs de CRI	-	189,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	25,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**538,0**	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Total	**-**	**1.583,5**	**-**	**58%**	**-**	**4,3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	

(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.

Alocação em outros FIIs de CRI

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Visão e movimentações

O MCCI11 fechou o mês com uma alocação de R$ 136,7 milhões (~9% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R$ 52,8 milhões (~3%) no MCRE11.

Essas alocações são feitas em ativos 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.

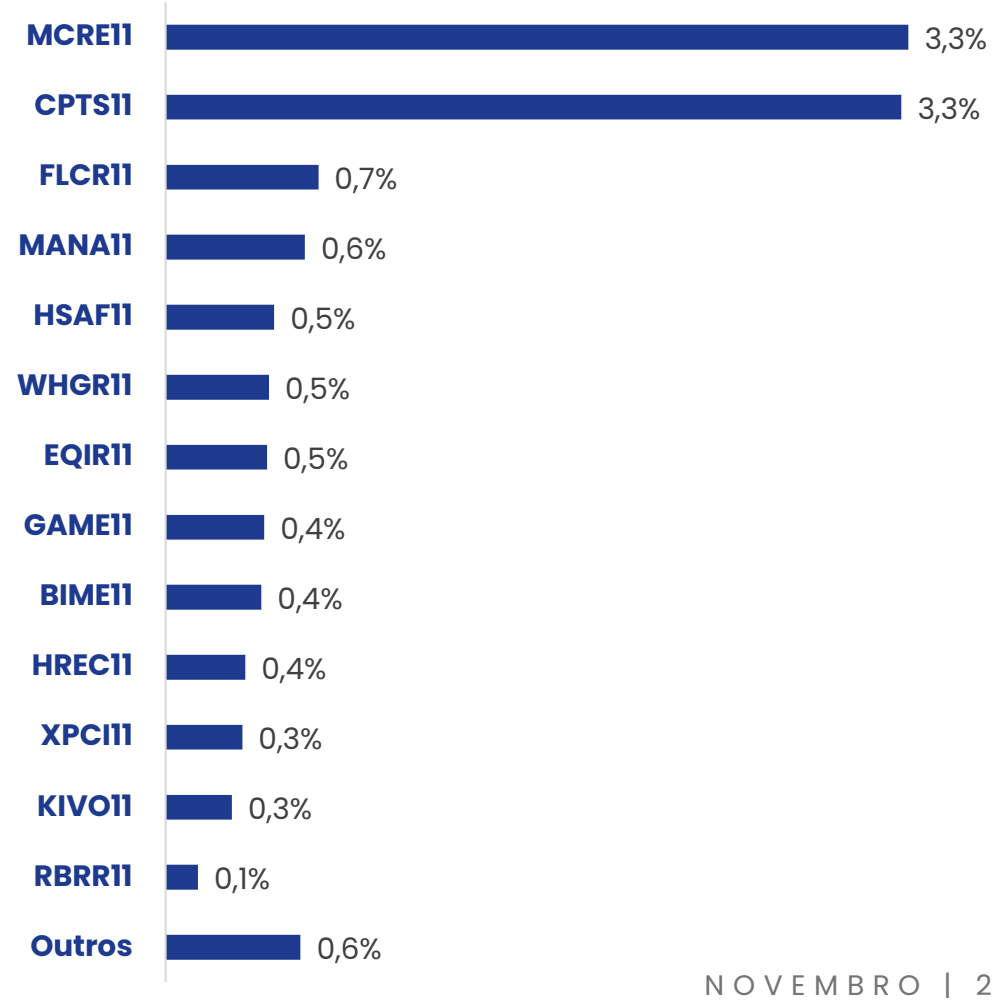
Na média, a posição em FIIs possui um ***Dividend Yield* de 15,4% a.a.**.

Ressaltamos que grande parte dessas alocações foram feitas através das ofertas destinadas a investidores profissionais, 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 ATIVO TOTAL DO MCCI)



Ativos de crédito: detalhamento

CRI WT MORUMBI: CRI 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 43%.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA+ 6,00%**
% do PL	**12,4%**
Vencimento	**12/11/2031**
Código Cetip	**15L0648443 / 15L0790908**

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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,14%**
% do PL	**9,1%**
Vencimento	**28/05/2031**
Código Cetip	**21E0514204**

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 + 8,00%**
% do PL	**5,3%**
Vencimento	**10/09/2039**
Código Cetip	**23L1538459**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI DUTRALOG: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico AAA (44.335 m² de ABL) em desenvolvimento na cidade de Guarulhos/SP. Além da alienação fiduciária do empreendimento, a operação possui cessão fiduciária dos recebíveis do ativo e fundo de despesas.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,09%**
% do PL	**5,1%**
Vencimento	**22/02/2034**
Código Cetip	**24E1509888**

CRI ASSAÍ: 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$ 162,9 milhões resultando em um LTV de 64%. 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	**4,8%**
Vencimento	**15/08/2034**
Código Cetip	**22H0718730**

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$ 123,5 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 69%. 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 + 9,60%**
% do PL	**3,8%**
Vencimento	**15/10/2031**
Código Cetip	**21J1022783**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI ASSAÍ II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja Assaí em Duque de Caxias/RJ, com contrato BTS de 20 anos. Além do ativo em alienação fiduciária, o CRI possui um fundo de reserva no valor equivalente a 3 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora. Por fim, a operação conta com pagamento de juros e amortizações mensais e sem carência.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 8,30%**
% do PL	**3,4%**
Vencimento	**14/12/2038**
Código Cetip	**23L1437877**

CRI RESIDENCIAL JARDINS: CRI série única 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, a operação ainda conta com alienação fiduciária das ações da companhia proprietária das unidades citadas acima e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 1 mês para os 12 primeiros meses e 3 meses após esse período.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 9,25%**
% do PL	**3,3%**
Vencimento	**22/09/2032**
Código Cetip	**22I1560033**

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R$ 80,0 milhões com LTV de 56% (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	**3,1%**
Vencimento	**24/02/2032**
Código Cetip	**22C0050625**

Ativos de crédito: detalhamento

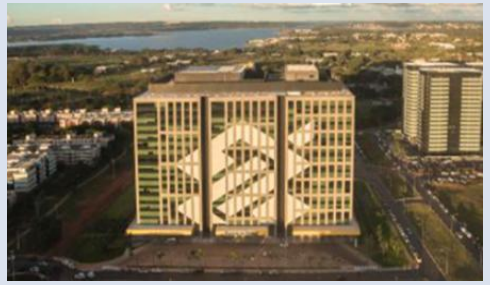
CRI BRF: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária (fração ideal de 12,5%) do galpão refrigerado locado para BRF de 30.694 m² de ABL na cidade de Vitória de Santo Antão/PE com contrato atípico até o vencimento da operação. Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui fundo de reserva, fundo de juros e fiança bancária.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,25%**
% do PL	**3,1%**
Vencimento	**10/01/2039**
Código Cetip	**25B2793257**

CRI VAREJO ESSENCIAL IV: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada no bairro Vila Mariana 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. A loja já se encontra em funcionamento.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,50%**
% do PL	**2,6%**
Vencimento	**15/10/2038**
Código Cetip	**21H0953114**

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	**IPCA + 8,66%**
% do PL	**2,4%**
Vencimento	**15/12/2034**
Código Cetip	**19L0907949**

Ativos de crédito: detalhamento

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	**2,4%**
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.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,85%**
% do PL	**2,3%**
Vencimento	**22/12/2026**
Código Cetip	**20L0687995**

CRI VAREJO ESSENCIAL III: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um 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. A loja já se encontra em funcionamento.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,50%**
% do PL	**2,2%**
Vencimento	**15/07/2038**
Código Cetip	**22A0791137**

Ativos de crédito: detalhamento

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 + 8,12%**
% do PL	**1,8%**
Vencimento	**25/08/2032**
Código Cetip	**19K1139273**

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$ 76,8 milhões (LTV de 56%) 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.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,20%**
% do PL	**1,8%**
Vencimento	**15/01/2032**
Código Cetip	**22A0253223**

CRI WT LOG: Alavancagem para empresa patrimonialista tendo a alienação fiduciária (fração ideal de 25%) de galpão logístico AAA localizado em Franco da Rocha/SP e a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros provenientes da locação do ativo como garantias. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com: (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs; e (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 50%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,25x.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA+ 8,14%**
% do PL	**1,7%**
Vencimento	**18/12/2035**
Código Cetip	**23A0297064**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI VAREJO ESSENCIAL I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um imóvel para varejo essencial localizado no bairro Pinheiros 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. A loja já se encontra em funcionamento.

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

CRI HOME EQUITY II: CRI série única com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis que estão majoritariamente localizados no estado de São Paulo. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez.

Devedor	**Diversos – 170 créditos**
Taxa	**IPCA + 9,00%**
% do PL	**1,4%**
Vencimento	**10/10/2044**
Código Cetip	**24E3558403**

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 conta com rating brAAA emitido pela S&P Global.

Devedor	**Empresal Operacional**
Taxa	**IPCA + 5,00%**
% do PL	**1,3%**
Vencimento	**15/04/2036**
Código Cetip	**21D0456641**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI SQUARE DESIGN: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do hotel 5 estrelas Square Design localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis oriundos 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.

Devedor	**Incorporador**
Taxa	**IPCA + 12,00%**
% do PL	**1,1%**
Vencimento	**21/12/2029**
Código Cetip	**19L0906182**

CRI VAREJO ESSENCIAL II: CRI de série única que possui como garantia Alienação Fiduciária de um 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 2 meses de aluguel. A loja já se encontra em funcionamento.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 7,50%**
% do PL	**1,0%**
Vencimento	**10/07/2032**
Código Cetip	**21E0048439**

PULVERIZADOS: CRIs séries sêniores com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam 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 – 260 créditos**
Taxa	**IPCA + 7,04%**
% do PL	**0,9%**
Vencimento	**14/02/2039**
Código Cetip[1]	**-**

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 20H0747626, 20H0747477, 20B0984807 e 21C0776201.

Ativos de crédito: detalhamento

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.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 1,00%**
% do PL	**0,8%**
Vencimento	**10/10/2039**
Código Cetip	**19J0279700**

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	**0,6%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

CRI HOME EQUITY 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 58%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez.

Devedor	**Diversos – 51 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,50%**
% do PL	**0,5%**
Vencimento	**12/04/2036**
Código Cetip	**21D0402879**

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