MCLG11

JiveMauá

Mauá Capital Logística
relatório mensal

novembro 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (outubro/25)

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCLG11

Número de Cotistas
13.527

Patrimônio Líquido
R$ 838.949.617,68
R$ 10,49/ cota

Rentabilidade da Cota no Mês
0,68% (IPCA + 9% a.a.)
A rentabilidade de outubro/25 utiliza como base o IPCA de agosto/25 (M-2)

Último Dividendo
R$ 0,0824 / cota

Dividend Yield Anualizado
9% a.a. (pré-definido)

Prazo de Duração do Fundo
5 anos, podendo ser postergado por mais 2 anos

Vacância Física e Financeira do Portfólio Investido[1]
0,0% / 0,0%

Anúncio e pagamento de dividendos
8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

JiveMauá

Data do IPO
Janeiro/2025

Quantidade de Cotas
80.000.000

CNPJ
57.979.459/0001-04

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Administração
0,05% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
O MCLG11 não possui taxa de gestão, pois todos os custos do Fundo são pagos na estrutura do Master e, consequentemente, pelo investidor da subordinada.

Taxa de Performance
Não há

(1) Considera o portfólio de imóveis investidos diretamente pelo FII Mauá Capital Logística (Fundo Master).

Resumo do Mês

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

Comentário do gestor

Seguindo a estrutura da remuneração pré-definida da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo em outubro/25 foi de 0,68% no mês**. Este valor é referente ao IPCA de agosto/25(M-2) que foi de -0,11% acrescido do cupom de 9% a.a.. No mesmo período o CDI líquido[1] foi de 1,08%.

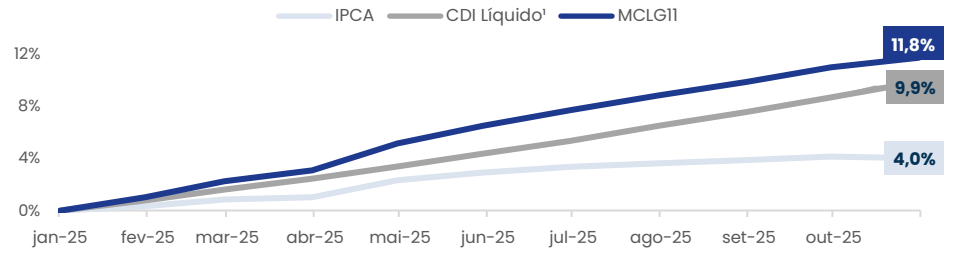
Já a distribuição referente ao mês de outubro/25 (paga aos cotistas em novembro/25) **foi de R$ 0,0824/cota**, equivalente ao ***dividend yield*** anualizado de **9,0% a.a.,** ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

Por fim, os aluguéis dos galpões foram pagos dentro do mês. De forma consolidada, o **resultado do Fundo foi de R$ 10,7 milhões**, enquanto a distribuição para as cotas sêniores foi de R$ 6,6 milhões, o que resulta em um **índice de cobertura de 1,62x.**

Performance do Fundo

A tabela abaixo mostra a performance do MCLG11 desde o início considerando a cota de emissão de R$ 10,00 da 1ª oferta de cotas.

Performance	Início	Mês	YTD	6 Meses	3 Meses
MCLG11	**11,76%**	**0,68%**	**11,76%**	**6,27%**	**2,68%**
IPCA²+ 9% a.a.	11,76%	0,68%	11,76%	6,27%	2,68%
CDI Líquido¹	9,91%	1,08%	9,91%	6,28%	3,15%
IPCA²	4,04%	-0,11%	4,04%	1,65%	0,39%
IFIX	15,30%	0,12%	15,30%	5,30%	4,57%



(1) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%.
(2) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado.

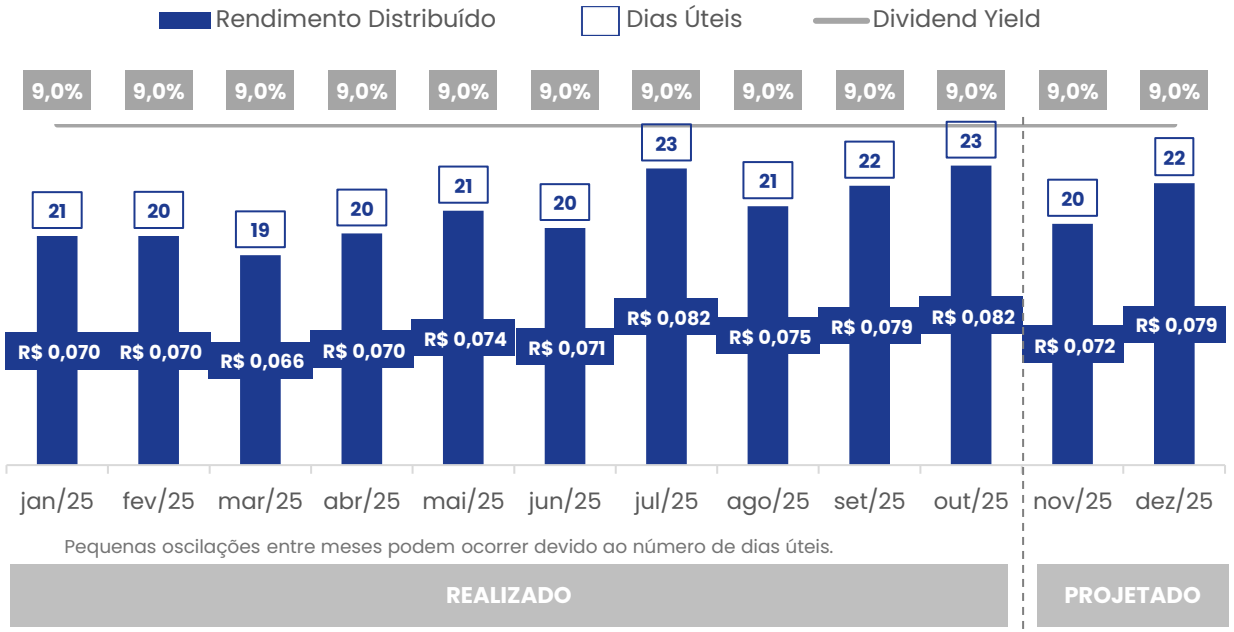
Distribuição de rendimentos

O valor patrimonial da cota sênior é corrigido diariamente por IPCA + 9% a.a., conforme a remuneração pré-definida em regulamento. Deste total, ao final de cada mês o fundo distribui como rendimentos a parcela do cupom (9% a.a.).

Considerando que a variação do IPCA é quase sempre positiva, esta mecânica faz com que, mesmo distribuindo estes rendimentos de 9% a.a. aos cotistas, o valor patrimonial do fundo cresça gradualmente, visto que o IPCA fica acruado na cota.

Com o IPCA sendo acumulado no valor da cota, para que a distribuição de rendimentos se mantenha em 9% a.a., **o valor nominal (em R$) distribuído mensalmente, também aumenta com a inflação.**

Distribuições de Dividendos: Realizado e Projetado

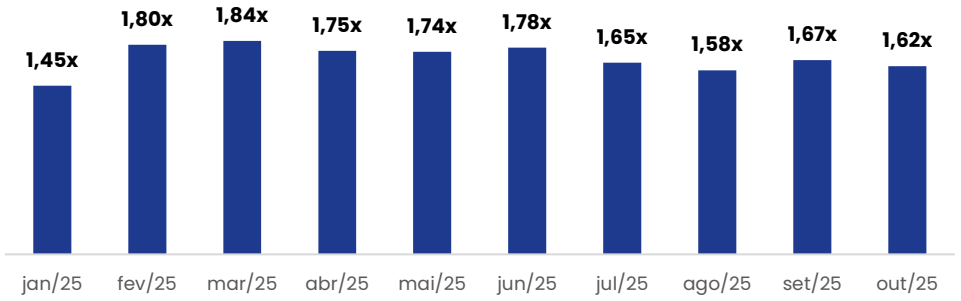


Principais Indicadores

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

Índice de cobertura do MCLG11

A geração consolidada[1] de resultado líquido no mês de outubro/25 foi de R$ 10,7 milhões. Já a distribuição realizada pelo MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, foi de R$ 6,6 milhões, o que resultou em um **índice de cobertura de 1,62x no mês.**



Razão de subordinação do MCLG11

O quadro abaixo apresenta o tamanho da subordinação do MCLG11. Ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o "colchão" de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido consolidado[2], encerrou o mês de outubro/25 em R$ 1,71 bilhão. Já o MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R$ 838,9 milhões.

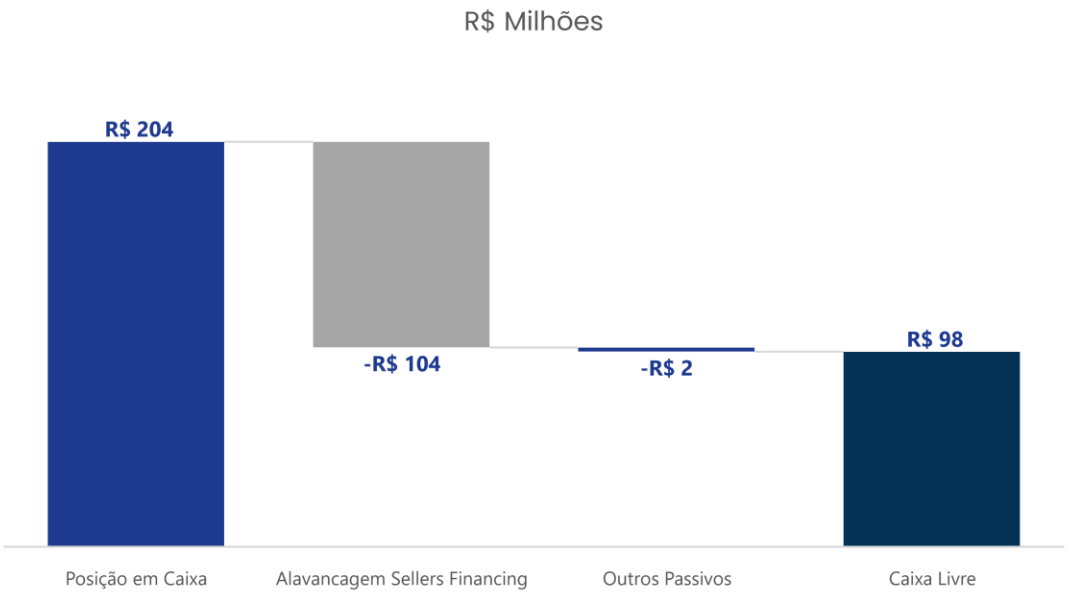
Razão de subordinação (corrente): **50,9%**

Obrigações de pagamento futuro

O Fundo possui como único passivo relevante o pagamento da parcela remanescente de R$ 100 milhões corrigida por IPCA devida ao vendedor dos ativos logísticos investidos pelo Fundo.

Contudo, o Fundo possui recursos em caixa que superam o valor desta obrigação. Não há nenhuma outra obrigação relevante de pagamento futura no Fundo.

Obrigação total: **R$ 103,7 milhões (6% do PL[2])**
Obs: recursos já estão em caixa para quitação desta obrigação até jan/26



(1) O resultado considera as receitas e despesas dos dois veículos Feeder e Master.
(2) Considera o patrimônio líquido do Fundo Master.

Demonstrativo de resultados

A tabela abaixo apresenta o resultado consolidado da estrutura do Fundo[1]. Referente ao mês de outubro/25, o Fundo MCLG11 (sênior) distribuiu R$ 0,0824 por cota no mês enquanto o Fundo MCLO11 (subordinada) distribuiu R$ 0,0849 por cota no mês.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS[1]	Agosto/25	Setembro/25	Outubro/25	Acumulado 2025
Receita Imobiliária	R$ 10.902.831	R$ 10.427.845	R$ 10.926.789	R$ 82.213.901
Despesas dos Imóveis	- R$ 303.630	- R$ 169.720	- R$ 139.678	- R$ 1.569.470
Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)	R$ 942.300	R$ 2.118.833	R$ 1.855.712	R$ 22.337.834
Despesas dos Fundos	- R$ 2.030.495	- R$ 1.840.163	- R$ 1.952.697	- R$ 14.255.620
Resultado Final (R$ Total)	**R$ 9.511.006**	**R$ 10.536.796**	**R$ 10.690.126**	**R$ 99.653.433**
Distribuição MCLG11 (Sênior) (R$ Total)	R$ 6.001.282	R$ 6.301.536	R$ 6.593.517	R$ 59.069.811
Distribuição MCLG11 (Sênior) (R$/Cota)	R$ 0,0750	R$ 0,0788	R$ 0,0824	R$ 0,7384
Distribuição MCLO11 (Subordinada) (R$ Total)	R$ 3.494.582	R$ 4.218.228	R$ 3.789.129	R$ 40.099.074
Distribuição MCLO11 (Subordinada) (R$/Cota)	R$ 0,0783	R$ 0,0945	R$ 0,0849	R$ 0,8982

(1) Tanto as receitas quanto as despesas dos dois fundos (Master e Feeder) foram consolidadas no demonstrativo de resultados.

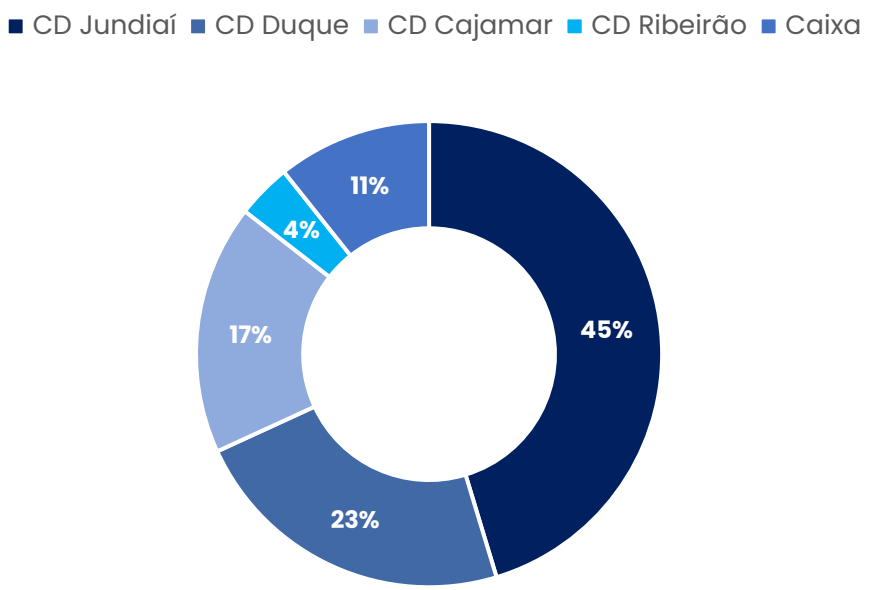
Abertura do Portfólio

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

Exposição do Fundo por ativos

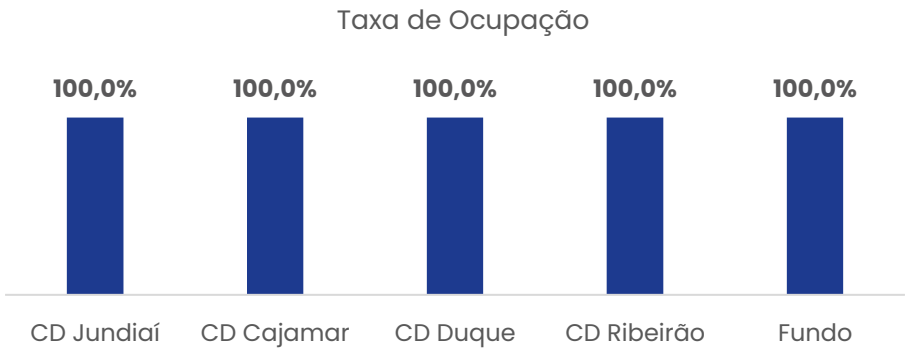
O gráfico abaixo apresenta a composição do portfólio do Fundo[1] no fechamento de outubro/25. Ele considera como base o patrimônio líquido que, no caso dos ativos imobiliários, representa o valor atualizado via laudo de avaliação.

Os quatro galpões logísticos que fazem parte do portfólio representam 89% do total. A diferença está investida em instrumentos de caixa e considera a obrigação de pagamento futuro de R$ 100 milhões corrigidos por IPCA devido ao vendedor dos ativos.



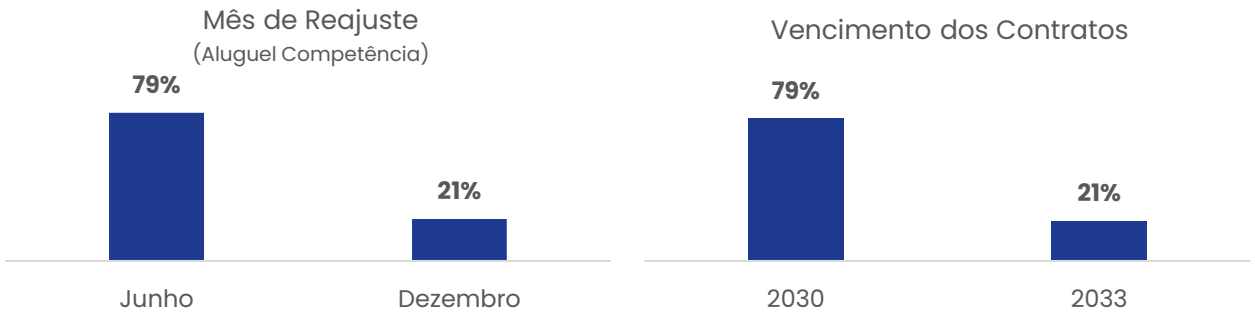
Ocupação e vacância

Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo[1] possuem 100% de ocupação, conforme gráfico abaixo:



Vencimentos e reajustes

O gráfico abaixo apresenta os anos de vencimento e meses de reajustes dos contratos de locação, considerando como um percentual da receita contratada. **O prazo médio remanescente dos contratos firmados pelo Fundo[2] é de 5,4 anos.**



(1) Considera o Fundo Master.
(2) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.

Distribuição dos imóveis geograficamente

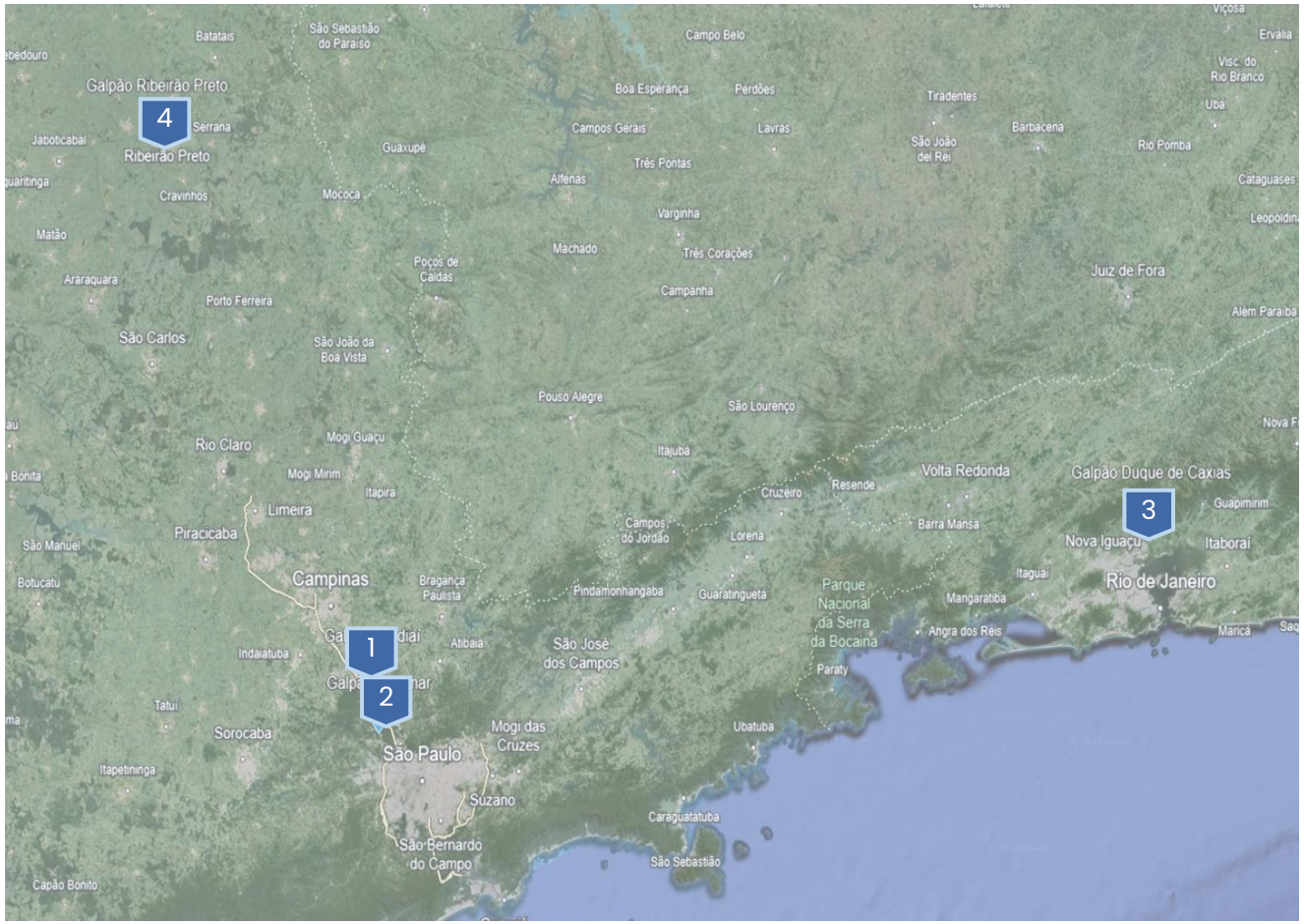
Abaixo apresentamos **a localização geográfica do portfólio de imóveis do Fundo[1]:**

1 CD JUNDIAÍ (SP)

2 CD CAJAMAR (SP)

3 CD DUQUE DE CAXIAS (RJ)

4 CD RIBEIRÃO PRETO (SP)



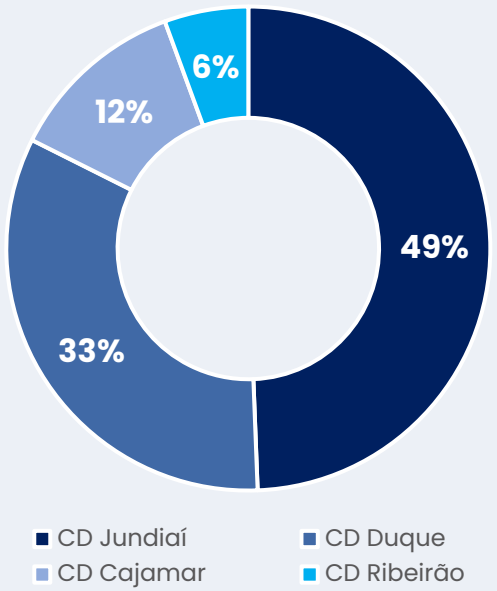
(1) Considera o Fundo Master.

Distribuição dos imóveis em diferentes categorias

Abaixo apresentamos o **portfólio de imóveis do Fundo dividido em diferentes categorias:**

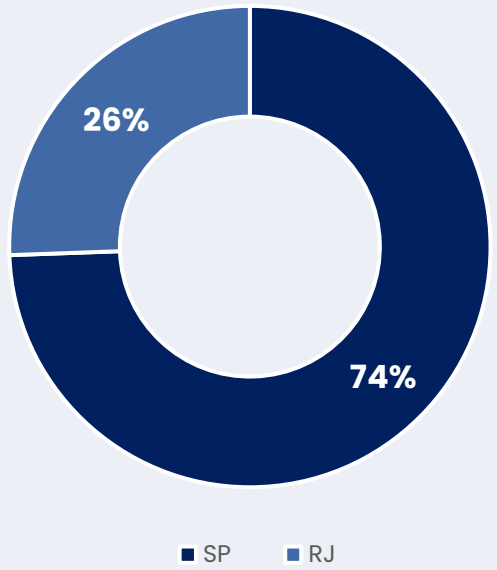
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR ÁREA BRUTA LOCÁVEL

Considera como base a área bruta locável de cada imóvel



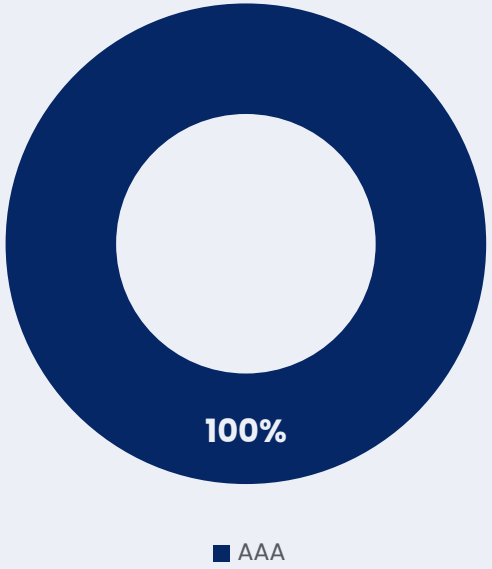
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR GEOGRAFIA

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



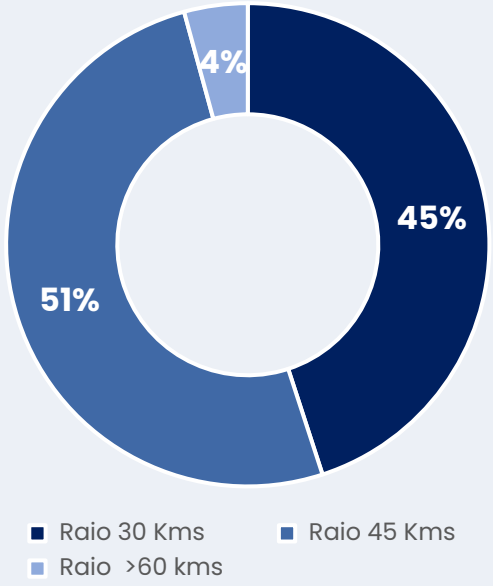
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR CLASSIFICAÇÃO[1]

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR RAIO SP E RJ

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



(1) Fonte: Buildings

Detalhamento dos imóveis

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

JiveMauá

CD Jundiaí

Área do terreno:	891.863 m²
ABL:	313.314 m²
Localização:	Rod. Anhanguera, km 52 – Jundiaí - SP
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	10,00 m – 14,60m
Capacidade piso:	5,0 ton/m²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	547 (1 para cada 573m²)
Data de entrega:	1996 (CD1), 2005 (CD2 + ampliação CD1) e 2007 (CD3)
Classificação[1]:	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- Galpão classe[1] AAA
- Localizado a 42km de SP
- Um dos maiores centros de distribuição da América Latina
- Galpão está mais próximo a Cajamar do que aos CDs de Jundiaí (o chamado "Cajaí")

(1) Fonte: Buildings

Detalhamento dos imóveis

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

CD Cajamar

Área do terreno:	370.513 m²
ABL:	76.120 m²
Localização:	Rod. Anhanguera, km 34 - Cajamar -SP
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Ford
Vencimento da locação:	dez/33
Pé-direito:	12,00 m – 13,70m
Capacidade piso:	6,0 ton/m²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	137 (1 para cada 545m²)
Data de entrega:	2020
Classificação[1]:	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Automotivo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Dezembro

- **Galpão classe[1] AAA**
- **Dentro de Cajamar, um dos ativos mais próximos de SP**
- **Fica dentro do raio de 30 km da cidade de São Paulo**
- **Possui usina fotovoltaica instalada no empreendimento, que gera receita adicional ao ativo**

(1) Fonte: Buildings

Detalhamento dos imóveis

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

CD Duque de Caxias

Área do terreno:	491.608 m²
ABL:	209.442 m²
Localização:	Av. Automóvel Clube, 7.543 - Duque de Caxias - RJ
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	11,00m - 13,50 m
Capacidade piso:	5,0 ton/m²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	431 (1 para cada 493m²)
Data de entrega:	2007 (CD) e 2012 (ampliação)
Classificação[1]:	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- **Galpão classe[1] AAA**
- **Raio de 30km do centro do Rio de Janeiro**
- **Há incentivo fiscal relevante para empresas de e-commerce**

(1) Fonte: Buildings

CD Ribeirão Preto

Área do terreno:	75.992 m²
ABL:	35.558 m²
Localização:	Av. Patriarca, 5.335 - Ribeirão Preto – SP
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	9,40m – 15,50m
Capacidade piso:	5,0 ton/m²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	87 (1 para cada 409m²)
Data de entrega:	1990 (CD) e 2009 (ampliação)
Classificação[1]:	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- **Galpão classe[1] AAA**
- **Distância do galpão até o centro de Ribeirão Preto: 5 km**
- **Galpão localizado em região com baixo nível de vacância**

(1) Fonte: Buildings

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