MCRE11

JiveMauá

Mauá Capital Real Estate

relatório mensal

abril 2025

Informações Gerais (março/25)

MCRE11: Mauá Capital Real Estate FII

Código de negociação (*Ticker*) **MCRE11**	Número de cotistas **82.504**
Patrimônio líquido[1] **R$ 1.113.697.135,12** **R$ 9,98/ cota**	Liquidez **R$ 63,0 milhões (total mês)** **R$ 3,3 milhões (média diária)**
Valor da cota a mercado **R$ 8,50**	Último dividendo **R$ 0,11 / cota**
Preço mercado / patrimonial **0,84**	*Dividend Yield* anualizado[2] **16,7% a.a.**

Anúncio e pagamento de dividendos

11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente

JiveMauá

Data do IPO
14/06/2021

Quantidade de Cotas
111.598.921

CNPJ
36.655.973/0001-06

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
1,10% 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 IPCA + 6,00% a.a.

(1) Patrimônio Líquido divulgado no informe mensal e considerando rendimento a distribuir é de R$ 1.131.059.679,93 (R$ 10,14/cota).
(2) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

Resumo do mês

MCRE11: Mauá Capital Real Estate FII

Comentário do gestor

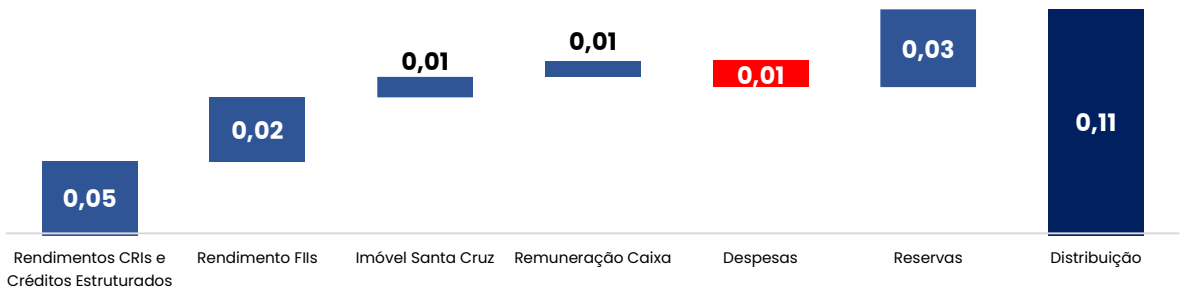
A distribuição do MCRE11 referente à março/25 (paga aos cotistas em abril/25) foi de **R$ 0,11** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 16,7% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R$ 8,50.**

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

No mês não houve nenhuma movimentação de compra ou venda de ativos dos segmentos de crédito ou estruturados. O fundo está integralmente alocado e os ativos vêm performando da maneira esperada.

Composição do resultado do mês

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCRE11 gerou R$ 0,08 por cota e utilizou R$ 0,03 em reservas para distribuir R$ 0,11 por cota. **Encerramos o mês com R$ 0,07/cota de reservas acumuladas** que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCRE11 dentro do seu *guidance* de distribuição.



Guidance de distribuição de rendimentos

Conforme mencionado nos últimos relatórios, utilizando recursos em caixa advindos de vendas de CRIs realizadas nos últimos meses e do pré-pagamento de operações, o Fundo conseguiu realocar em ativos com **taxas superiores à média do portfólio**, possibilitando um **aumento da taxa média de aquisição** nos últimos meses.

Este aumento de taxa média, juntamente com o recebimento de multa de pré-pagamento na operação dos CRIs "Grupo CB", permitiram que pudéssemos **aumentar o *guidance* de dividendos para o MCRE11 neste semestre.**

Sendo assim, considerando nossas projeções de receitas do Fundo, bem como as estimativas atualizadas de IPCA e Selic e o patamar atual de reservas, apresentamos no quadro abaixo o *guidance* de distribuição de rendimentos para o 1º semestre de 2025.

Em relação ao semestre anterior, o *guidance* aumentou em R$ 0,01 / cota ao mês. **A gestão acredita ser possível manter a entrega do semestre no topo da banda, ou seja, no R$ 0,11 por cota,** contudo o valor exato dependerá do comportamento realizado da inflação.

Projeção de distribuição[1] mensal jan/25 a jun/25

Entre R$ 0,10 e R$ 0,11 / cota

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

Portfólio e taxa média de carrego

Por ser um **FII Multiestratégia, a carteira do MCRE11 investe em diversas classes de ativos distintas.** Parte relevante desta alocação, como a carteira de crédito (CRIs) por exemplo, paga juros mensais, que se refletem de forma direta nos dividendos pagos pelo Fundo todos os meses. Contudo, outra **parte importante do portfólio está alocada em ativos com foco em ganho de capital futuro.**

A tabela abaixo considera apenas o que chamamos de "carrego", ou seja, o quanto percentualmente o fundo já está recebendo de lucros destas alocações mensalmente, sem considerar estes ganhos de capital potenciais.

Carrego da carteira – Março/25		
Tipo de Ativo	**% do Fundo**	**Taxa Carrego**
Crédito (CRIs)	58%	70% IPCA + 11,9% e 30% CDI + 5,1%
Imóvel + Estruturados	26%	IPCA + 6,2% a.a. (+ ganho de capital)
Cotas de FIIs	8%	IPCA + 9,2% a.a.
Caixa	8%	90% CDI
Total	**100%**	**IPCA + 10,2% a.a. (+ ganho de capital)**

O carrego médio mostrado acima, de IPCA + 10,2% a.a. está calculado sobre a cota patrimonial do MCRE11, de R$ 10,14 no fechamento de março/25.

Rendimentos e ganho de capital

Considerando a taxa de carrego do fundo (tabela anterior), a tabela abaixo demonstra qual é a perspectiva de distribuição média de rendimentos, em R$ por cota, do Fundo a depender do nível do IPCA. Ela já leva em consideração que a estrutura tem custos, como taxa de administração, performance, entre outros.

Perspectiva de distribuição de rendimentos a depender do comportamento do IPCA	
IPCA anualizado	**Distribuição Média Mensal (R$ / Cota)** Considerando apenas o carrego da carteira, sem ganho de capital
8% a.a.	R$ 0,122 / cota
7% a.a.	R$ 0,116/ cota
6% a.a.	R$ 0,109 / cota
5% a.a.	R$ 0,103 / cota
4% a.a.	R$ 0,096 / cota
3% a.a.	R$ 0,090 / cota

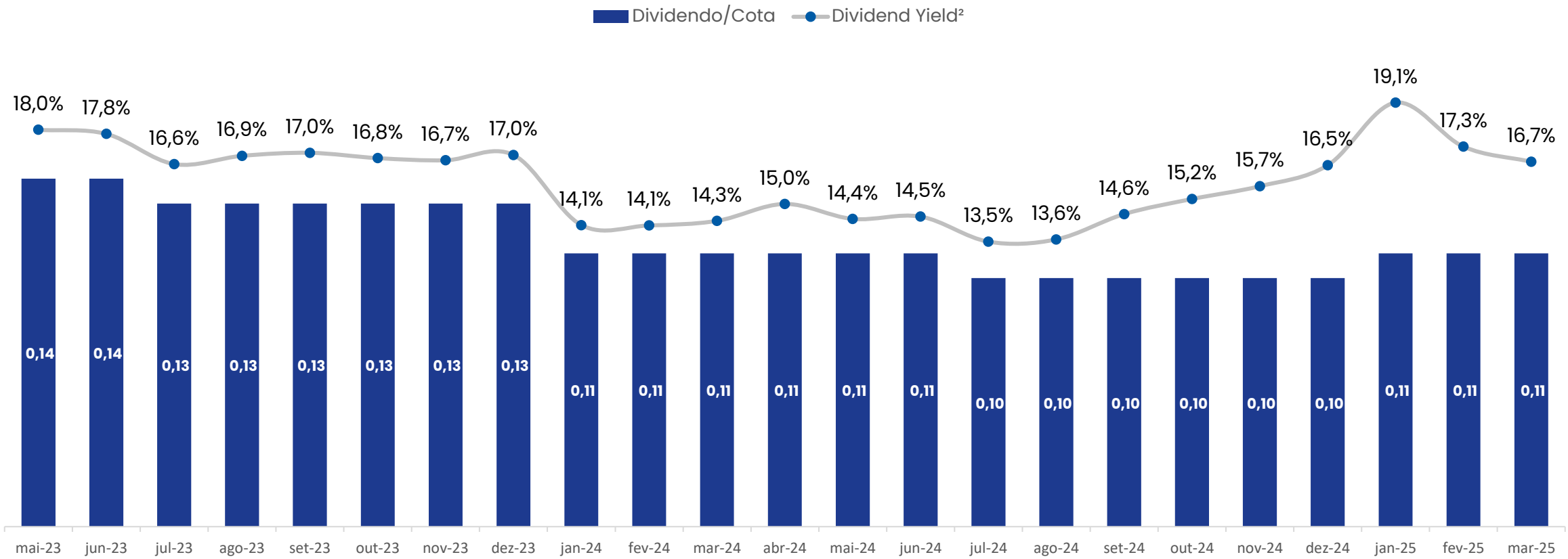
Adicionalmente a esta distribuição, seguindo as premissas da gestão para o resultado com os eventos de liquidez dos ativos estruturados e do imóvel do fundo, ao longo dos próximos 5 anos, são estimados R$ 276 milhões em resultado adicional para o fundo (efeito caixa).

Ganho de Capital Projetado – Horizonte de 5 anos
Ativos Estruturados + Imóvel (CD Santa Cruz)

R$ 276 milhões (R$ 2,47 / cota)
Ou média de R$ 0,04 / cota ao longo de 60 meses

Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCRE11. 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.

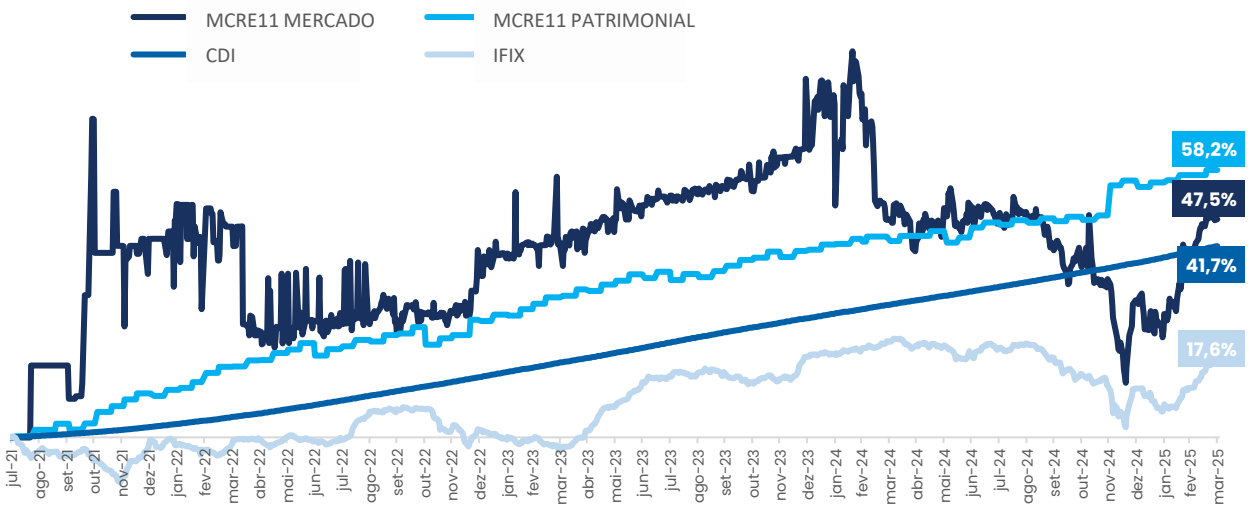


(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura
(2) Considera a cota de fechamento de cada mês.

Rentabilidade do fundo

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCRE11 apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX.**

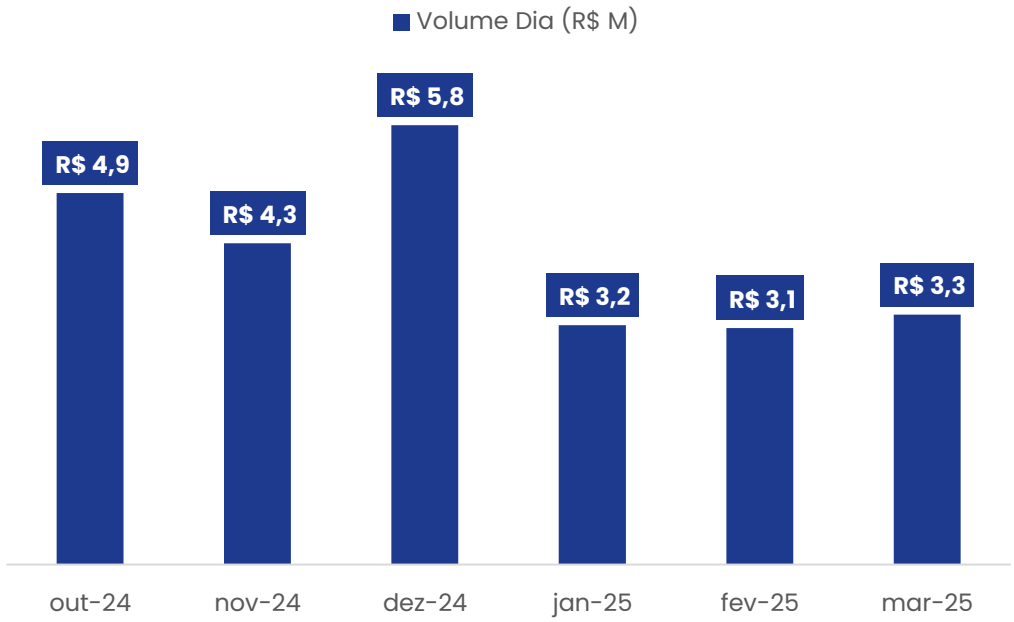
Performance	Início	2025	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCRE - Mercado + Dividendos	47,5%	13,6%	0,1%	4,8%	13,6%
MCRE - Patrimonial + Dividendos	58,2%	1,5%	10,1%	7,1%	1,5%
IFIX	17,6%	6,3%	-2,8%	0,2%	6,3%
CDI Líquido (15% de alíquota)	41,7%	2,6%	9,6%	4,9%	2,6%



Liquidez

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R$ 63,0 milhões**, equivalente a **R$ 3,3 milhões por dia**.

Tal crescimento se deu a partir da última oferta de cotas do MCRE11, fomentando a liquidez das cotas no mercado secundário.



Resultados do mês

As receitas do Fundo somaram R$ 10,1 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R$ 12,3 milhões, equivalente a R$ 0,11/cota.

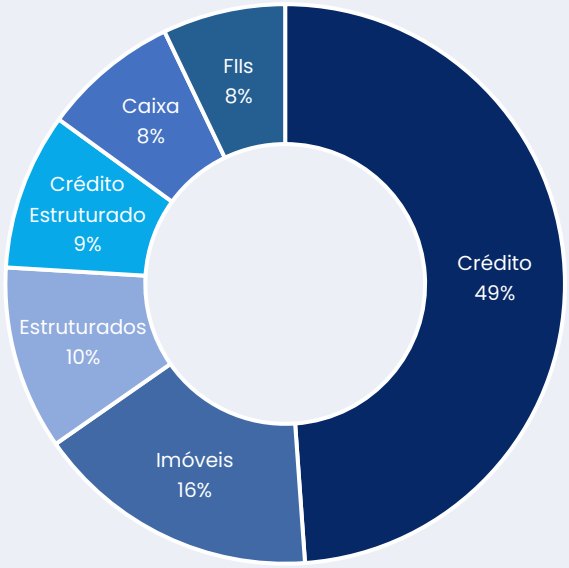
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan25 (R$)	Fev25 (R$)	Mar25 (R$)	Mar25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	17.305.231	6.821.828	5.362.588	53%	29.489.647	66%
CRI - Correção	1.692.499	946.894	468.895	5%	3.108.288	7%
CRI – Ganho de Capital	1.277.260	-	-	0%	1.277.260	3%
Receita Imóveis	911.869	712.097	863.641	9%	2.487.607	6%
Rendimento FIIs	1.991.605	2.290.956	2.719.064	26%	7.001.624	16%
Receita sobre Caixa	218.468	698.071	678.166	7%	1.594.704	4%
TOTAL RECEITAS	**23.396.931**	**11.469.845**	**10.092.354**	**100%**	**44.959.131**	**100%**
Despesas	**-940.685**	**-1.000.682**	**-1.103.457**	**-11%**	**-3.044.823**	**-7%**
RENDIMENTO FINAL	**22.456.247**	**10.469.163**	**8.988.898**	**89%**	**41.914.307**	**93%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,20	0,09	0,08		0,38	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	12.275.881	12.275.881	12.275.881		24.551.763	
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**0,11**	**0,11**	**0,11**		**0,33**	
RENTABILIDADE POR COTA(1)	1,10%	1,09%	1,09%		3,28%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,0%	13,9%	13,8%		13,8%	
% DO CDI BRUTO	109%	111%	113%		110%	
% DO CDI LÍQUIDO(2)	128%	130%	133%		129%	

(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade
(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo trazemos as principais características do portfólio investido no fechamento do mês. Entendemos que é extremamente saudável para o Fundo uma participação em diversos segmentos de Real Estate e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira. Encerramos o mês com 92% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, sendo **15 CRIs, 1 crédito estruturado, 1 imóvel, 5 ativos estruturados e 17 fundos listados.**

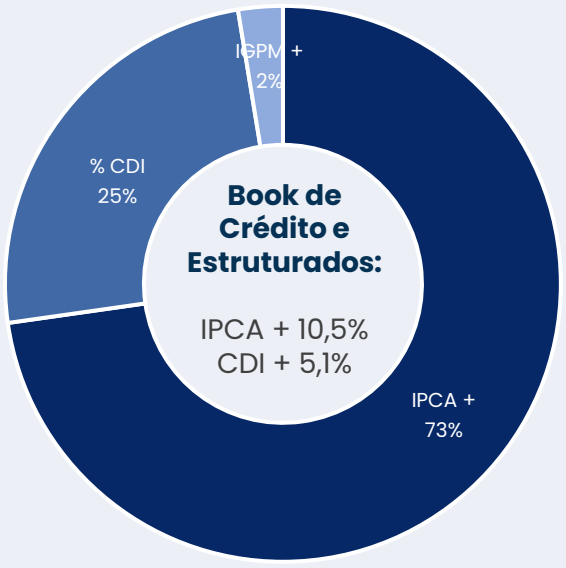
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



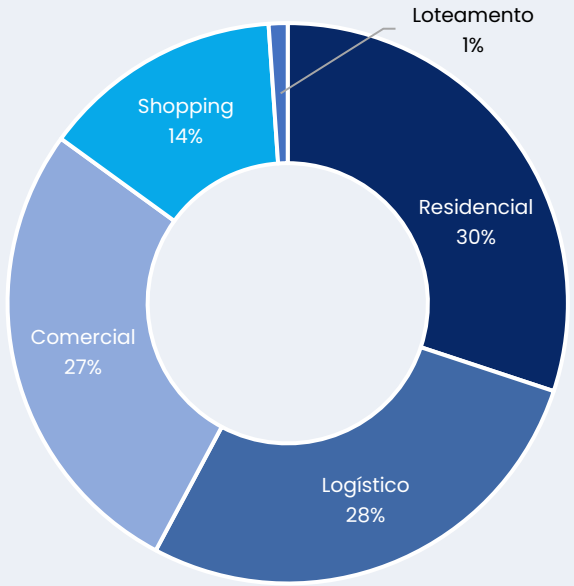
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS, IMÓVEIS E CAIXA

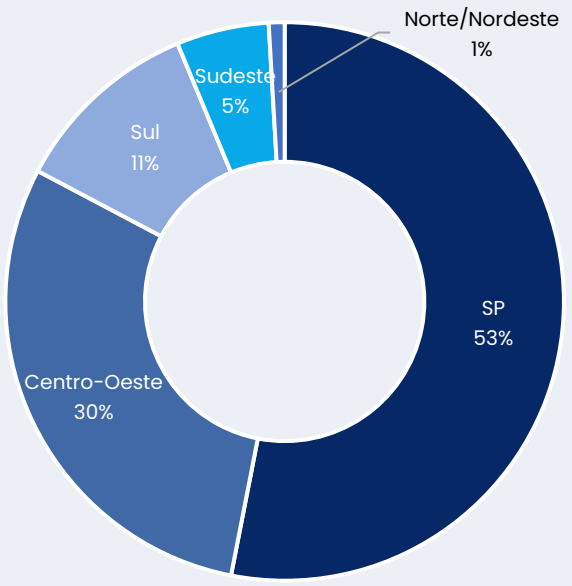
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



Portfólio

MCRE11: Mauá Capital Real Estate FII

JiveMauá

Tabela consolidada

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R$ M	Classificação	LTV[1]	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Securitizadora	Vcto
CD Santa Cruz	Logístico	186,0	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
Lotus Sr.	Res / Com	119,1	CRI Sênior	33%	1,8	CDI	4,0%	Própria	24E1816335 / 24E1816847 / 24E1817009	True	mai/27
LA Shopping	Shopping	108,8	CRI (Série Única)	34%	5,5	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
FII Invista BBP	Logístico	102,7	Crédito Estruturado	33%	7,2	IPCA	9,5%	Própria	-	-	mai/44
Pulverizados[2]	Res / Com / Lote	81,9	CRI Subordinado	80%	2,0	IPCA / IGPM	13,4%	Própria	-	True	-
MCLO11	Logístico	77,3	Estruturados	-	-	IPCA	20,0%[4]	Própria	-	-	-
Home Equity II	Res / Com	72,0	CRI (Série Única)	48%	5,2	IPCA	9,0%	Própria	24E3558403	True	out/44
MSB Axis	Residencial	50,8	CRI (Série Única)	56%	3,3	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
Lotus Meza.	Res / Com	44,9	CRI Mezanino	47%	1,7	CDI	9,0%	Própria	24E1816594 / 24E1816849 / 24E1817011	True	mai/27
Vitacon	Residencial	33,1	CRI Sênior	38%	2,2	CDI	4,1%	Própria	24L2728138	Opea	abr/28
Business Park	Logístico	32,5	CRI (Série Única)	37%	3,0	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
Mauá Prop	Residencial	24,8	Estruturados	-	-	IPCA	15,2%[4]	Própria	-	-	-
Mauá Renda Urb	Comercial	12,1	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%[4]	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	10,0	CRI Subordinado	32%	0,7	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Bluecap Des Log	Logístico	4,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%[4]	Mercado	-	-	-
MMPD11	Residencial	3,4	Estruturados	-	-	IPCA	10,0%[4]	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	0,4	CRI Sênior	2%	0,2	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FIIs Líquidos	-	86,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	87,6	-	-	-	-	-	-			-
Total	**-**	**1.138,0**	**-**	**44%**	**3,8**	**-**	**11,4%[3]**	**-**	**-**	**-**	**-**

Todas as taxas dos CRIs Pulverizados apresentadas acima são calculadas de acordo com premissas e projeções do Gestor no âmbito dos créditos que fazem parte desses ativos e representam melhor a expectativa de remuneração desses CRIs, frente aos impactos de inadimplência e pré-pagamento naturais das séries de CRIs dessa categoria. As taxas de emissão desses papéis, que constam nos sites dos agentes fiduciários, serão diferentes das taxas apresentadas acima, em razão de representarem as taxas da data de emissão dos respectivos CRIs.

(1) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.
(2) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.
(3) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs, Crédito Estruturado, Imóvel e Estruturados e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.
(4) A taxa de aquisição nos ativos Estruturados representa a expectativa de retorno visão TIR no início dos respectivos investimentos.

Detalhamento estruturados

FII Mauá Capital Logística (MCLO11): FII estruturado para aquisição oportunística de quatro galpões logísticos localizados em Cajamar, Jundiaí, Ribeirão Preto e Duque de Caxias, somando uma ABL total de aproximadamente 634 mil m². Parte do retorno no investimento deverá vir na forma de "curva J", ou seja, ao final do ciclo do investimento e desinvestimento. Contudo, ainda assim o FII paga rendimentos mensais de, aproximadamente, 12% a.a..

Veículo	FII
Segmento	**Logístico**
Volume Atual	**R$ 77.258.779**
% Carteira MCRE11	**6,8%**
Rendimentos	**Carrego imediato de dividendos + ganho de capital em curva "J"**

FII Mauá Capital Propriedades: FII estruturado que realizou a compra de 10 unidades residenciais de um empreendimento em desenvolvimento no bairro de Campo Belo - SP, com o objetivo de gerar ganho de capital com as vendas das unidades. O Mauá Prop. já recebeu uma renda mínima garantida de R$ 3,1 milhões referente aos primeiros 12 meses.

Veículo	FII
Segmento	**Residencial**
Volume Atual	**R$ 24.806.556**
% Carteira MCRE11	**2,2%**
Rendimentos	**Curva "J"**

FII Mauá Renda Urbana: FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui ativos em seu portfólio com contratos de locação de longo prazo no formato Built-to-suit com uma grande rede de supermercado. Os imóveis estão localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo. O retorno líquido esperado é de

Veículo	FII
Segmento	**Renda Urb.**
Volume Atual	**R$ 12.145.802**
% Carteira MCRE11	**1,1%**
Rendimentos	**Curva "J"**

Blue Cap Desenvolvimento Logístico: FII estruturado para o desenvolvimento de um galpão logístico na região de Extrema-MG, mercado que atualmente apresenta elevada demanda logística. O investimento foi realizado através da oferta inicial do Fundo em dez/21, onde foi subscrito um volume total de R$ 3.000.000, que foi investido por meio de chamadas de capital trimestrais.

Veículo	FII
Segmento	**Logístico**
Volume Atual	**R$ 4.286.743**
% Carteira MCRE11	**0,4%**
Rendimentos	**Curva "J"**

FII Mauá Capital MPD (MMPD11): FII de permuta residencial estruturado pela Mauá Capital, em parceria com a incorporadora MPD para desenvolvimento de projetos na cidade de São Paulo. O investimento foi realizado através da oferta inicial do Fundo em set/21.

Veículo	FII
Segmento	**Residencial**
Volume Atual	**R$ 3.372.772**
% Carteira MCRE11	**0,3%**
Rendimentos	**Curva "J"**

Detalhamento FIIs líquidos

O MCRE11 fechou o mês com uma alocação de R$ 86,4 milhões (~8% dos recursos do Fundo) em FIIs líquidos.

Essas alocações são feitas em ativos que julgamos possuírem boa gestão e yields atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCRE11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

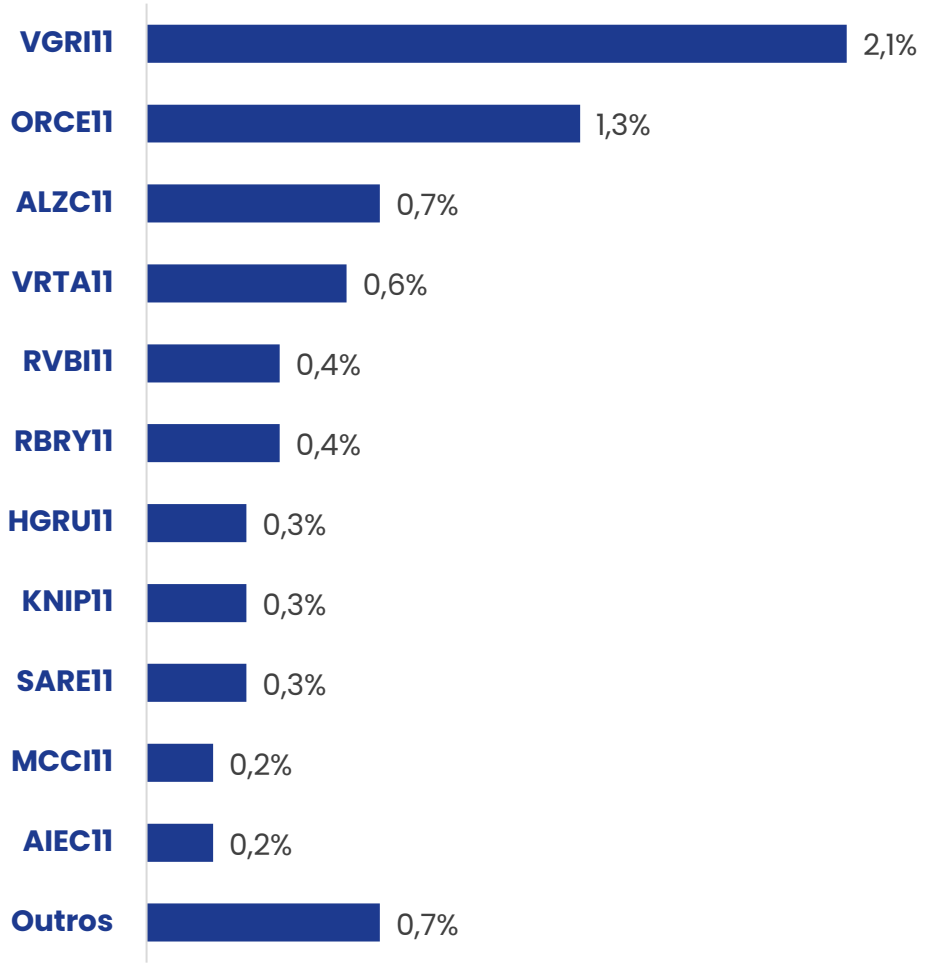
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 14,1% a.a..**

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 MCRE11)



CD Santa Cruz

área do terreno:	365.298 m²
ABL:	84.275 m²
localização:	Estrada da Lama Preta, 2.705 – Santa Cruz – RJ
taxa de vacância:	23,0%
locatário:	Operador Logístico
vencimento da locação:	set/28
pé-direito:	12,90m – 13,70m
capacidade piso:	6 ton/m²
sprinklers:	Sim
nº docas:	99
data de entrega:	2010
classificação:	AAA
Tipo de contrato:	Típico
Setor de atuação do inquilino:	Logística
Índice de reajuste de contrato:	IGPM
Mês de reajuste de contrato:	Setembro

- Distância do galpão até o centro do Rio de Janeiro: Raio 60 km
- Ativo consolidado no MCRE11 em jun/24 por aprox. R$ 89 mm. Em dez/24 foi feito novo laudo de avaliação resultando em um valor de cerca de R$ 186 mm.
- Galpão possui elevado padrão construtivo (classificação AAA)

Ativos: detalhamento

CRI LOTUS TOWER: CRI com garantia de três empreendimentos em Brasília/DF: Lotus Tower (laje corporativa); Kasa (residencial); Parque da Cidade (laje corporativa). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume total de R$ 300,00 milhões, sendo integralizado R$ 185,00 milhões. A operação conta com garantias robustas: (i) AF dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas das SPEs proprietárias dos empreendimentos e da tomadora; (iv) Aval; (v) Fundo de reserva; (vi) Fundo de despesas; e (vii) Fiança.

Devedor	**Incorporador**
Taxa	**CDI + 4,00% / CDI + 9,00%**
% do PL	**14,5%**
Vencimento	**24/05/2027**
Código Cetip[1]	**-**

CRI LA SHOPPING: CRI com garantia em participações dos shoppings Boulevard Londrina (Londrina/PR), Boulevard Vila Velha (Vila Velha/ES) e Passeio das Águas (Goiânia/GO). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R$ 140,0 milhões, sendo R$ 115,0 milhões a primeira integralização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária da fração ideal dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de ações da Devedora; (iv) Fundo de reserva; (v) Fundo de despesas.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 11,25%**
% do PL	**9,6%**
Vencimento	**24/01/2039**
Código Cetip	**24A2634127 / 24A2634961**

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 pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 9,50% a.a.. Atualmente o LTV da operação é de 33%.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,50%**
% do PL	**9,1%**
Vencimento	**13/05/2044**

(1) Os ativos Lotus Tower da carteira englobam os códigos Cetip 24E1816335, 24E1816847, 24E1817009, 24E1816594, 24E1816849 e 24E1817011.

Ativos de crédito: detalhamento

PULVERIZADOS: CRIs séries subordinadas 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 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 - 504 créditos**
Taxa	**IPCA + 12,40%**
% do PL	**7,2%**
Vencimento	**24/11/2034**
Código Cetip[1]	**-**

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. O LTV atual da operação é de 48%.

Devedor	**Diversos - 186 créditos**
Taxa	**IPCA + 9,00%**
% do PL	**6,4%**
Vencimento	**10/10/2044**
Código Cetip	**24E3558403**

CRI MSB AXIS: CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Axis, no Campo Belo em São Paulo/SP. O valor total da operação foi de R$ 95,0 milhões, sendo a primeira integralização de R$ 48,4 milhões. A operação conta com garantias robustas: (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de despesas.

Devedor	**Incorporador**
Taxa	**IPCA + 11,0%**
% do PL	**4,5%**
Vencimento	**15/04/2029**
Código Cetip	**24D2858481**

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.

Ativos de crédito: detalhamento

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

Devedor	**Incorporador**
Taxa	**CDI + 4,07%**
% do PL	**2,9%**
Vencimento	**25/04/2028**
Código Cetip	**24L2728138**

CRI BUSINESS PARK: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico DF Business Park classe AAA localizado no Distrito Federal e cessão dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários. O LTV atual da operação está em 37%.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 10,98%**
% do PL	**2,9%**
Vencimento	**27/11/2031**
Código Cetip	**19L0938593**

CRI RENDA RESIDENCIAL: CRI série subordinada 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.

Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 14,00%**
% do PL	**0,9%**
Vencimento	**26/11/2025**
Código Cetip	**19K1139274**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI Mix 143 (Sênior): CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. 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 - 60 créditos**
Taxa	**IGPM + 7,50%**
% do PL	**0,1%**
Vencimento	**25/06/2025**
Código Cetip	**18F0922803**

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