



Mauá Capital



| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | JANEIRO 2025  
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

# INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO-24)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)  
**MCCE11**

Número de Cotistas  
**22.630**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 890.884.727,78**  
**R\$ 95,49/ cota**

Último Dividendo  
**R\$ 0,90 / cota**

% Fundo Alocado em Ativos Alvo  
**93%**

*Dividend Yield Anualizado*<sup>1</sup>  
**11,9% a.a.**

Anúncio e Pagamento de Dividendos

**8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente**

Data do IPO  
**05/01/2023**

Quantidade de Cotas  
**9.329.342**

CNPJ  
**43.741.195/0001-33**

Público Alvo  
**Investidores em Geral**

Gestor  
**Mauá Capital Real Estate**

Taxa de Gestão  
**0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

Taxa de Administração  
**0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

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

(1) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

# RESUMO DO MÊS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente à dezembro/24 (paga aos cotistas em janeiro/25) foi de **R\$ 0,90** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 11,9%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês, de R\$ 95,49.

Ao longo do mês, ocorreu o pagamento integral do Crédito Estruturado FII Porto, finalizando a operação. A alocação gerou um **retorno de 36,4% no período e 17,4% anualizado**, considerando prêmio recebido no início da operação, assim como as vendas realizadas ao longo do período. O Crédito Estruturado tinha seu vencimento em agosto/26 e o devedor optou por realizar o resgate antecipado da operação, ocorrendo a quitação aproximadamente 1,5 ano antes do prazo.

Além disso, houve a **integralização** de mais uma tranche dos CRIs River South e Moby, no montante de **R\$ 50,3 milhões a uma taxa de IPCA + 9,00%** e **R\$ 10,3 milhões a uma taxa de IPCA + 10,55%** respectivamente. Como fato subsequente, houve a integralização de duas novas operações no montante de aproximadamente **R\$ 58,6 milhões, sendo R\$ 33,5 milhões a uma taxa de CDI + 4,07%** e **R\$ 24,4 milhões a uma taxa de IPCA + 10,50%**, traremos mais detalhes no próximo relatório gerencial.

O MCCEI1 está alocado de forma diversificada em 22 operações que somam mais de **33 ativos imobiliários** dados como garantias (alienação fiduciária), isso sem considerar os imóveis em garantia das operações pulverizadas.

## ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCEI1 no fechamento de dezembro.

PORTFÓLIO DO MCCEI1	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R\$ 889,2 milhões
Número de operações investidas	22
Valor alocado em ativos-alvo <sup>2</sup>	R\$ 823,5 milhões (93% do fundo)
Percentual de exposição por indexador <sup>3</sup>	66% IPCA / 34% CDI
<b>Taxa média das operações<sup>3</sup></b>	<b>IPCA + 9,8% / CDI + 5,7%</b>
Valor em Caixa	R\$ 65,7 milhões (7%)

(1) Carteira referente ao fechamento de dezembro/24. (2) Valor considera as alocações táticas. (3) Valor não considera as alocações táticas. (4) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCE gerou R\$ 0,94/cota no mês e distribuiu R\$ 0,90/cota, ou seja reteve R\$ 0,04/cota de reservas acumuladas. Encerramos o mês com R\$ 0,32/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter os próximos rendimentos do MCCEI1 dentro do seu guidance de distribuição.**



## GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCEI1 para o 1º semestre de 2025 será mantido entre R\$ 0,85/cota - R\$ 0,95/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até junho/25 (valor pago aos cotistas em julho/25).**

Como filosofia para o MCCEI1, 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<sup>4</sup> de distribuição mensal jan/25 a jun/25

**Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,95 / por mês**

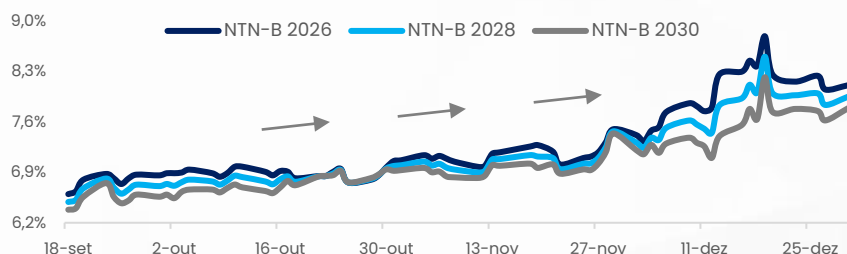
# RESUMO DO MÊS

## MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

### COMPORTAMENTO DA COTA PATRIMONIAL

Por ter cerca de 66% de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCCEII oscila de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

**Nos últimos meses, observamos uma abertura das taxas das NTN-Bs.** A relação entre a marcação dos ativos do Fundo e as taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de subida, ocorrem, existe uma redução no valor dos CRIs dentro do MCCEII e, conseqüentemente, uma desvalorização no valor patrimonial do Fundo.

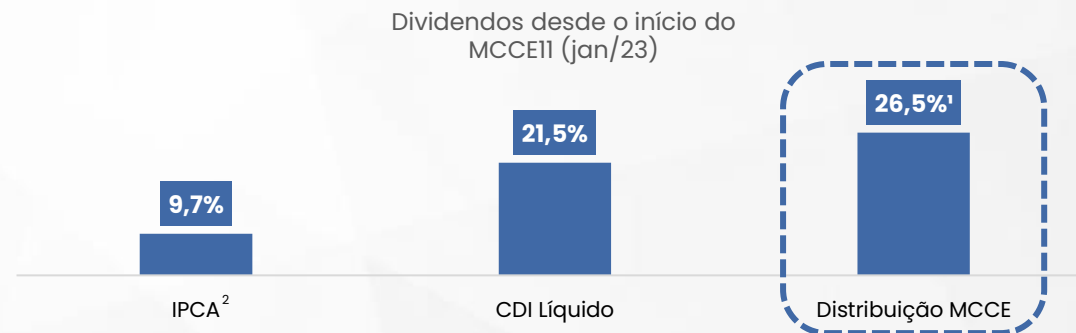


**Ressaltamos que esta marcação não impacta o resultado dos ativos, nem o fluxo de caixa esperado e não tem relação alguma com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de marcação contábil.** Demonstramos no gráfico abaixo o impacto na marcação dos ativos na carteira do Fundo nos últimos 12 meses:



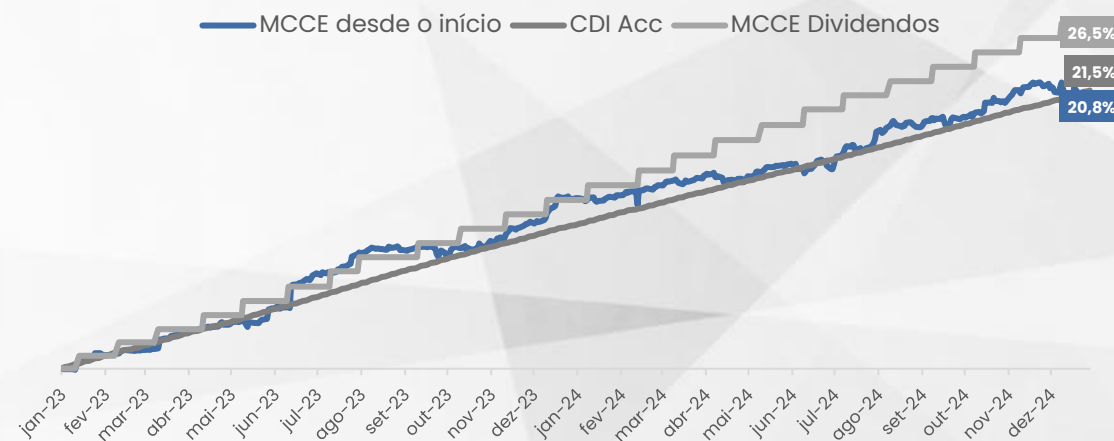
### RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

Apresentamos no gráfico abaixo a distribuição de rendimentos entregues pelo MCCEII acumulada desde o início do fundo, em janeiro/23:



### PERFORMANCE DO FUNDO (COTA + DIVIDENDOS)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance<sup>3</sup> do MCCEII desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.



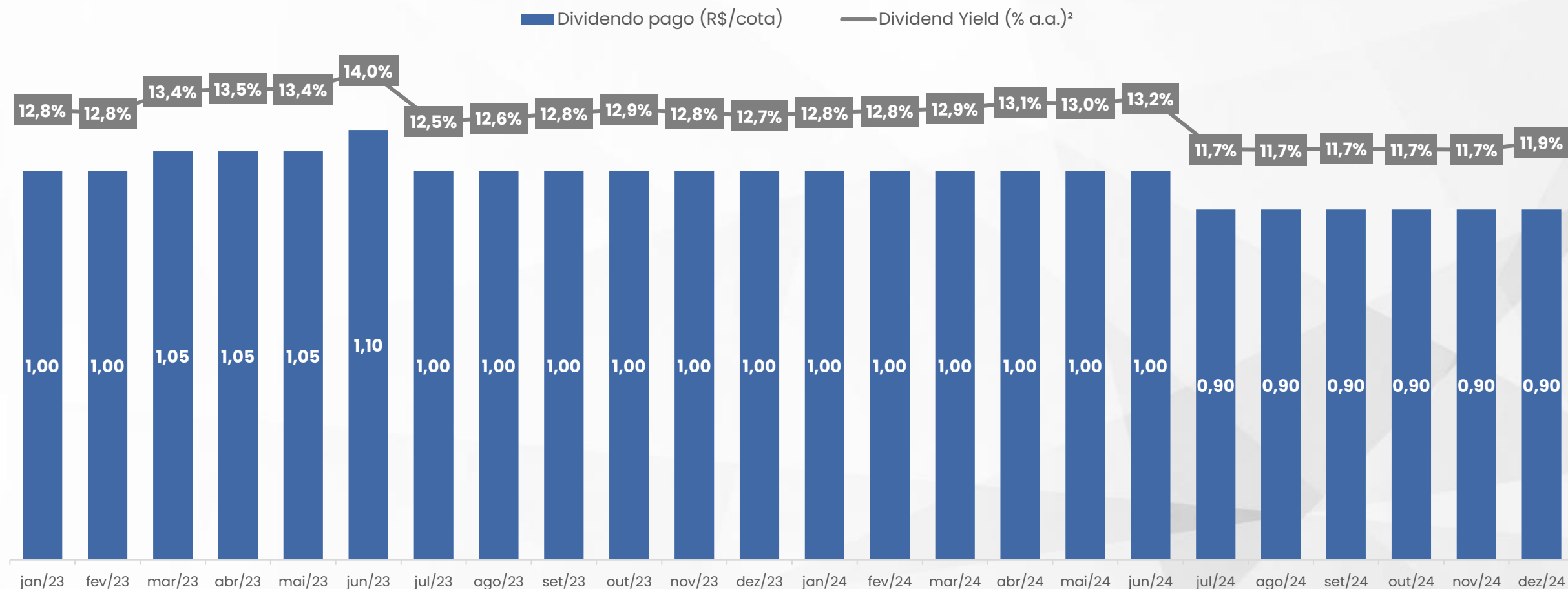
(1) A distribuição considera uma base de R\$ 100,00 por cota (valor de entrada do investidor na 1ª e 2ª emissão de cotas do fundo). (2) O IPCA considerado é de janeiro/23 a dezembro/24. (3) O gráfico de rentabilidade considera um CDI líquido de imposto de renda com uma alíquota de 15%. O gráfico também considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R\$ 100,00.

# RESUMO DO MÊS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCEI1. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**<sup>1</sup> nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.



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

(2) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês de dezembro/24, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 8,8 milhões (R\$ 0,94 por cota)** e realizou a **distribuição no mês de R\$ 8,4 milhões, equivalente a R\$ 0,90/cota**. Houve o efeito caixa de um valor relevante de inflação acruada em um ativo do portfólio, equivalente a aproximadamente R\$ 1,5 milhão, impactando positivamente o resultado do mês.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul24	Ago24	Set24	Out24	Nov24	Dez24	Dez24 (% Receitas)	Acumulado 2024	Acumulado 2024 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	9.557.367	10.042.040	9.224.279	6.848.309	8.189.916	9.103.692	94%	110.849.936	92%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	130.941	104.426	117.685	79.897	106.663	203.793	2%	4.154.417	4%
Rentabilidade do caixa (CDI)	441.522	559.759	333.440	307.783	694.891	354.257	4%	4.977.783	4%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>10.129.829</b>	<b>10.706.226</b>	<b>9.675.404</b>	<b>7.235.989</b>	<b>8.991.470</b>	<b>9.661.743</b>	<b>100%</b>	<b>119.982.136</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-851.734</b>	<b>-851.784</b>	<b>-856.687</b>	<b>-897.475</b>	<b>-851.813</b>	<b>-855.708</b>	<b>-9%</b>	<b>-12.802.150</b>	<b>-11%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>9.278.096</b>	<b>9.854.441</b>	<b>8.818.717</b>	<b>6.338.514</b>	<b>8.139.657</b>	<b>8.806.034</b>	<b>91%</b>	<b>107.179.986</b>	<b>89%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>0,99</b>	<b>1,06</b>	<b>0,95</b>	<b>0,68</b>	<b>0,87</b>	<b>0,94</b>		<b>11,49</b>	
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>87%</b>	<b>106.354.499</b>	<b>89%</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>		<b>11,40</b>	
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(2)</sup>	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%		12,4%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,9%		12,4%	
% DO CDI BRUTO	102%	107%	111%	100%	117%	102%		114%	
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(3)</sup>	120%	126%	131%	118%	138%	120%		135%	

(1) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.  
(2) Considera a cota patrimonial de cada mês.  
(3) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## PORTFÓLIO CONSOLIDADO (dezembro/24)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
River South	Comercial	83,6	Única	45%	-	3,3	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
CRI Alocação Tática 2	-	81,1	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
Unique	Comercial	79,0	Única	66%	-	1,4	CDI	8,00%	Própria	22L0296841 / 23H1745296	Província	dez-27
Mega Moda	Shopping	68,8	Sênior	50%	13%	4,5	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez-34
IBL	Logístico	51,1	Sênior	67%	34%	5,4	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	True	out-38
PKK – IPCA	Varejo	41,3	Única	73%	-	4,4	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
OAD	Residencial	38,6	Única	53%	-	1,7	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez-26
Moby	Varejo	38,4	Única	34%	-	4,1	IPCA	10,55%	Própria	24D3680470	True	mai-34
Habib's Sr.	Varejo	36,0	Sênior	42%	33%	5,7	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
Apil CDI	Varejo/Logístico	33,8	Única	47%	-	4,0	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	True	jul-35
Hines	Residencial	32,8	Única	-	-	1,5	IPCA	9,70%	Própria	24C2246101	True	dez-27
PKK 2 – CDI	Varejo	31,2	Única	73%	-	3,8	CDI	5,00%	Própria	23L1953232	True	abr-35
Apil IPCA	Varejo/Logístico	30,7	Única	47%	-	4,5	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	True	jul-35
MSB Triu	Residencial	29,7	Única	58%	-	3,1	IPCA	10,00%	Própria	23I2066060	Habitasec	set-28
BR Properties	Logístico	29,2	Única	32%	-	3,6	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	True	ago-31
BBP	Logístico	25,6	Única	62%	-	4,4	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	True	jul-35
PKK – CDI	Varejo	19,3	Única	73%	-	1,6	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
Habib's Sub.	Varejo	17,4	Sub.	63%	-	5,1	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
Pulverizados I	Residencial	13,0	Única	51%	-	4,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
LBV	Comercial	12,1	Sênior	36%	38%	3,4	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Pulverizados III	Res / Lote	10,3	Única	34%	-	3,4	IPCA	9,00%	Própria	23L1802298	True	set-36
Pulverizados II	Loteamento	9,9	Única	30%	-	2,8	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul-32
Tarjab	Hotel	7,5	Única	43%	-	2,4	CDI	6,00%	Própria	24H2282134	Opea	jan-29
CRI Alocação Tática 1	-	3,0	-	-	-	-	IPCA	11,90%	Mercado	-	-	-
Caixa	Fundo DI	65,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>889,2</b>	<b>-</b>	<b>53%</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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.

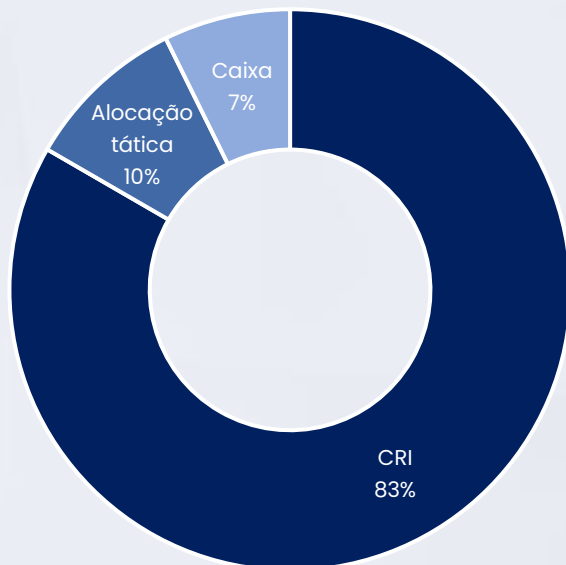
(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

### ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCEI1 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 93% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo 22 CRIs.

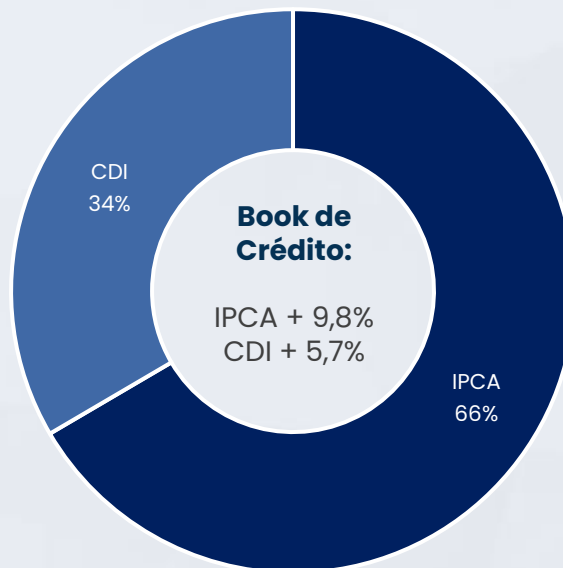
#### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



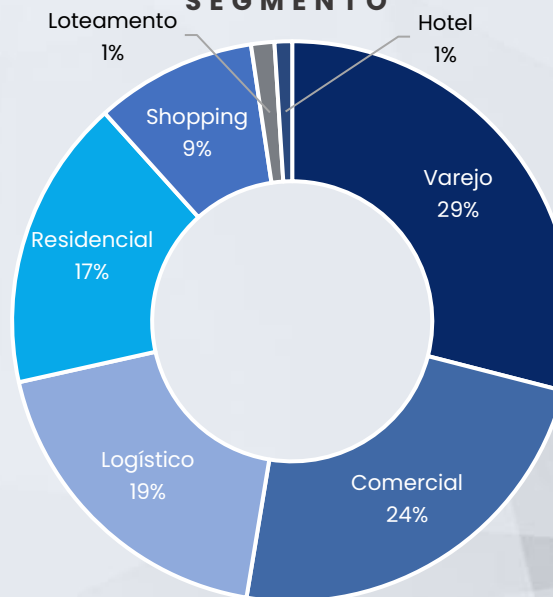
#### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO<sup>1</sup>

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

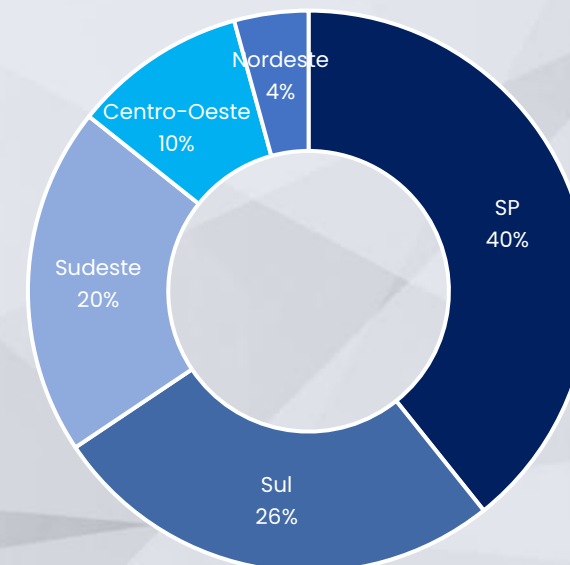
##### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



##### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



##### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa e alocação em outros FIIs.



### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI RIVER SOUTH:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado na cidade de São Paulo/SP. A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 100,0 milhões. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1,0% sobre o valor total da operação (dividido em 6 parcelas mensais de mesmo valor). Por fim, o CRI conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel comercial, CF dos recebíveis, Fundo de reserva, Fundo de despesa e aval de sócio).



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Desenvolvedora</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,00%</b>
% do PL	<b>9,4%</b>
Vencimento	<b>16/02/2029</b>
Código Cetip	<b>24B0014064</b>

**CRI UNIQUE:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá/PR. A operação conta com juros mensais e amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios). A operação possui um LTV de 66%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 8,00%</b>
% do PL	<b>8,9%</b>
Vencimento	<b>27/12/2027</b>
Código Cetip	<b>22L0296841 / 23H1745296</b>

**CRI MEGA MODA:** CRI com garantia no “Mega Moda Shopping”, um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada. O LTV atual é de 50%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,20%</b>
% do PL	<b>7,7%</b>
Vencimento	<b>21/12/2034</b>
Código Cetip	<b>22L1668408</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI HABIB'S:** Financiamento à empresas patrimoniais relacionadas ao grupo Habib's com 7 imóveis em garantia assim como os respectivos contratos de locação. Não há carência de juros e amortização. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros e (iii) Fiança das empresas do grupo e aval dos sócios PF. Além disso, a estrutura apresenta alguns covenants como, por exemplo, índice de cobertura superior a 1,2x; LTV menor que 70%, entre outras restrições financeiras. Por fim, a operação como um todo tem uma duration de 5,5 anos e um LTV consolidado de 63%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,50% / IPCA + 11,35%</b>
% do PL	<b>6,0%</b>
Vencimento	<b>21/06/2038</b>
Código Cetip	<b>23F1525319 / 23F1577420</b>

**CRI IBL:** CRI de série sênior com 34% de subordinação (tranches mezanino e subordinada) para o financiamento à aquisição de um galpão logístico em Guarulhos/SP. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das cotas do FII proprietário do ativo; (ii) Cessão do contrato de locação (contrato atípico); (iii) Fundo de reserva de R\$2,5 milhões; e (vi) Fundo de despesas. A operação apresenta um LTV de 67% e um índice de cobertura de 1,5x.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,70%</b>
% do PL	<b>5,7%</b>
Vencimento	<b>14/10/2038</b>
Código Cetip	<b>23J1450748</b>

**CRI PKK IPCA:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 102,0 MM, sendo R\$ 45,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 73%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,06%</b>
% do PL	<b>4,6%</b>
Vencimento	<b>04/04/2035</b>
Código Cetip	<b>23D1173345</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI OAD:** CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de obras.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	4,3%
Vencimento	09/12/2026
Código Cetip	23E1781398

**CRI MOBY:** CRI com a empresa de self storage Moby. A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R\$ 40 milhões. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,0% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária de imóveis (Moby Ayrton Senna, localizado na Barra da Tijuca/RJ e Moby Vila Leopoldina, localizado em Vila Leopoldina/SP); (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de quotas; (iv) Fundo de reserva inicial equivalente a 5 PMTs; e (v) Fundo de despesas.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,55%
% do PL	4,3%
Vencimento	24/05/2034
Código Cetip	24D3680470

**CRI APIL CDI:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 4,50%
% do PL	3,8%
Vencimento	10/07/2035
Código Cetip	23G1446061

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI HINES:** CRI vinculado a parcelas de preço de aquisição de imóvel localizado em São Paulo/SP, adquirido por uma SPE de uma incorporadora de capital aberto com rating AAA, sendo o pagamento de tais parcelas garantido por seguradora de primeira linha. Por fim, a operação também conta com Fundo de Despesas.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA+ 9,70%</b>
% do PL	<b>3,7%</b>
Vencimento	<b>06/12/2027</b>
Código Cetip	<b>24C2246101</b>

**CRI PKK 2 CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R\$ 102 milhões, sendo R\$ 32 milhões para esta tranche. A série não possui carência de juros e/ou amortização. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 0,85% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 73%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% do PL	<b>3,5%</b>
Vencimento	<b>04/04/2035</b>
Código Cetip	<b>23L1953232</b>

**CRI APIL IPCA:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,06%</b>
% do PL	<b>3,4%</b>
Vencimento	<b>10/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G1446053</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI MSB TRIU:** CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Triu, no Campo Belo em São Paulo/SP. A operação conta com pagamento mensal de juros sem carência. Além disso, no momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,5% sobre o valor total da operação. Como garantia a operação conta com (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval dos sócios; (v) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs; e (vi) Fundo de despesas.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,00%</b>
% do PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>15/09/2028</b>
Código Cetip	<b>2312066060</b>

**CRI BR PROPERTIES:** Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (3 galpões AAA localizados em Jarinu/SP), não há carência de juros. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT e (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Desenvolvedora</b>
Taxa	<b>CDI + 2,00%</b>
% do PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>15/08/2031</b>
Código Cetip	<b>23H1023846</b>

**CRI BBP:** Financiamento à construção de um galpão logístico em Extrema/MG com alienação fiduciária do galpão, cessão fiduciária das locações do galpão e de outros imóveis performados, o que resulta em um índice de cobertura mínimo de 1,2x. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com as seguintes demais garantias: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs.



<b>Devedor</b>	<b>Desenvolvedor Logístico</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,00%</b>
% do PL	<b>2,9%</b>
Vencimento	<b>16/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G2012305</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI PKK CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 102,0 MM, sendo R\$ 25,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 73%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 4,78%</b>
% do PL	<b>2,2%</b>
Vencimento	<b>05/04/2028</b>
Código Cetip	<b>23D1173427</b>

**CRI PULVERIZADOS I:** CRI série única com lastro em recebíveis de operações de *Home Equity*, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com um LTV médio de 51%. A operação conta com, aproximadamente, R\$ 40,0 milhões em ativos imobiliários alienados fiduciariamente em garantia. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



<b>Devedor</b>	<b>Pulverizados</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,00%</b>
% do PL	<b>1,5%</b>
Vencimento	<b>11/02/2041</b>
Código Cetip	<b>23A1687794</b>

**CRI LBV SR.:** CRI lastreado em SLB cujos recursos foram usados para aquisição de 4 imóveis. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis e 100% das cotas do FII proprietário; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e contas vinculadas e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 6 PMTs. Por fim, a operação apresenta uma duration de 3,4 anos e LTV de 36%.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% do PL	<b>1,4%</b>
Vencimento	<b>22/06/2033</b>
Código Cetip	<b>23G0990171</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI PULVERIZADOS III:** CRI de série única com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários em São Paulo, Rio de Janeiro e Mato Grosso, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 34%. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



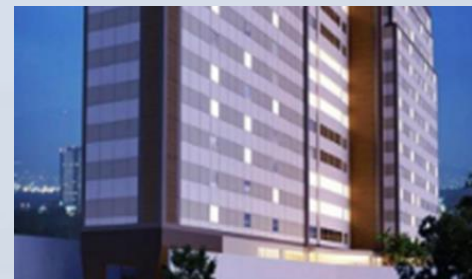
<b>Devedor</b>	<b>Pulverizados</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,00%</b>
% do PL	<b>1,2%</b>
Vencimento	<b>10/09/2036</b>
Código Cetip	<b>23L1802298</b>

**CRI PULVERIZADOS II:** CRI de série única com lastro em recebíveis de aquisição de lotes residenciais de alto padrão em Uberlândia/MG, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 30%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.



<b>Devedor</b>	<b>Pulverizados</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,00%</b>
% do PL	<b>1,1%</b>
Vencimento	<b>11/02/2041</b>
Código Cetip	<b>23D1610941</b>

**CRI TARJAB:** CRI com 3 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 70%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 6,00%</b>
% do PL	<b>0,8%</b>
Vencimento	<b>24/01/2029</b>
Código Cetip	<b>24H2282134</b>



# Mauá Capital

| Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar  
fundosimobiliarios@mauacapital.com

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 está exposto



Autorregulação  
ANBIMA