



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCII | FEVEREIRO 2025

INFORMAÇÕES GERAIS (JANEIRO/25)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCIII

Número de Cotistas
103.739

Patrimônio Líquido¹
R\$ 1.523.858.520,29
R\$ 89,85/ cota

Liquidez
R\$ 41,3 milhões (total mês)
R\$ 1,9 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 74,11

Último Dividendo
R\$ 0,90 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,81

Dividend Yield Anualizado²
15,6% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

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

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) Patrimônio Líquido divulgado no informe mensal e considerando rendimento a distribuir é de R\$ 1.544.775.961,72 (R\$ 91,08/cota).

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de janeiro/25 (paga aos cotistas em fevereiro/25) foi de **R\$ 0,90** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 15,6%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 74,11**.

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

No **relatório do mês anterior** detalhamos o evento de pré-pagamento dos CRI "Grupo CB" que culminou no recebimento de cerca de R\$ 200 milhões pelo MCCII. Estes recursos, juntamente com vendas realizadas de CRI do portfólio, permitiram ao MCCII alocar em **novas operações, com taxas médias superiores à média do portfólio**.

Em janeiro/25 o MCCII realizou aquisições adicionais em 3 CRI já presentes na carteira, no total de aprox. **R\$ 108 milhões** a uma taxa média de aquisição de **IPCA + 8% a.a.**, conforme detalhes abaixo:

CRI Newport – IPCA + 8,00% – R\$ 70,2 MM: CRI série única com lastro no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno. O imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros. O LTV atual da operação é de 68%.

CRI DutraLog – IPCA + 8,00% – R\$ 21,5 MM: 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.

CRI Mercado Livre – IPCA + 8,00% – R\$ 16,5 MM: CRI de série única que possuirá como garantia a alienação fiduciária de 43,82% do galpão logístico AAA (91.190 m² de ABL) em desenvolvimento na cidade de Araucária/PR com contrato BTS de 10 anos com o Mercado Livre. Além da alienação fiduciária do empreendimento, a operação possui fundo de despesas.

RECICLAGEM DA CARTEIRA E TAXA MÉDIA

Ainda que não tenha sido possível a realização de novas emissões no MCCII nos últimos 12 meses, por conta de sua precificação do mercado secundário, **a gestão obteve sucesso em reciclar boa parte da carteira e alocar em operações de risco similar e remuneração mais elevada**.

Ao todo, nesta janela de 1 ano, foi possível movimentar aproximadamente R\$ 375 milhões em ativos (ou aprox. 24% do fundo). Com este movimento, **a taxa de aquisição da carteira (chamada de "taxa curva") aumentou de IPCA + 7,0%¹ a.a. para IPCA + 7,6%¹ a.a.**

A taxa de aquisição é importante pois é a que efetivamente conta para a distribuição de dividendos do Fundo.

Vale apenas ressaltar que como o administrador precifica os ativos de crédito de acordo com as variações nas NTN-Bs, a taxa da carteira atual, considerando a cota patrimonial do Fundo (R\$ 91,08) está em IPCA + 8,8% a.a.

Por fim, considerando cada ativo do fundo comparado com a respectiva NTN-B de referência no momento de cada aquisição, o *spread* de crédito de aquisição da carteira foi de NTN-B² + 2,24% a.a., o que consideramos adequado vis-à-vis a qualidade das operações investidas.



Este aumento de taxa média, juntamente com o recebimento de multa de pré-pagamento na operação dos CRI "Grupo CB", permitiram com que pudéssemos **aumentar o guidance de dividendos para o MCCII neste semestre. Ou seja, todo este trabalho se torna, efetivamente, retorno adicional para o investidor.**

(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e Crédito Estruturado e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+. (2) NTN-B teórica criada, que considera a média de taxas no momento de cada aquisição de ativos respeitando a duration de cada operação.

TAXA MÉDIA E TABELA DE SENSIBILIDADE

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

A “cota teórica de curva” representa a taxa média de aquisição dos ativos, conforme explicação da página anterior.

Já a “**cota patrimonial**” representa o valor atualizado da cota do fundo, seguindo a metodologia de precificação do administrador, que considera as variações nas taxas das NTN-Bs. Em outras palavras, a taxa de aquisição de IPCA + 7,6% a.a. do **Fundo está marcada atualmente a IPCA + 8,8% a.a., dado que observamos, na média, uma abertura das taxas destas NTN-Bs.**

Valor de Cota do MCCI	Taxa ¹ de Carrego MCCI (IPCA+ % a.a.)	Dividend Yield a R\$ 0,90/cota (% a.a.)
R\$ 72,5	17,3%	16,0%
R\$ 75,0	15,8%	15,4%
R\$ 77,5	14,5%	14,9%
R\$ 80,0	13,3%	14,4%
R\$ 82,5	12,2%	13,9%
R\$ 91,08 (Cota Patrimonial)	8,8%	12,5%
R\$ 94,51 (Cota teórica de “curva”)	7,6%	12,0%

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

(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e Crédito Estruturado e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.
 (2) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

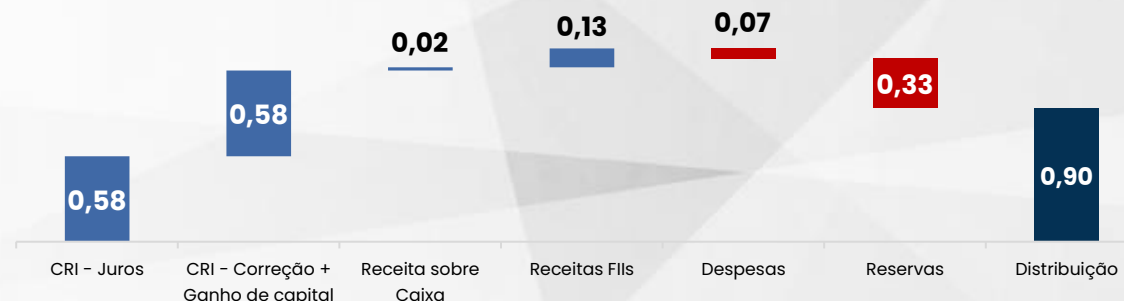
Em relação ao semestre anterior, o *guidance* aumentou em R\$ 0,10 / cota ao mês. **A gestão acredita ser possível manter a entrega do semestre no topo da banda**, ou seja, no R\$ 0,90 por cota, contudo o valor exato dependerá do comportamento realizado da inflação.

Guidance de distribuição² mensal jan/25 a jun/25

Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,90 / por mês

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

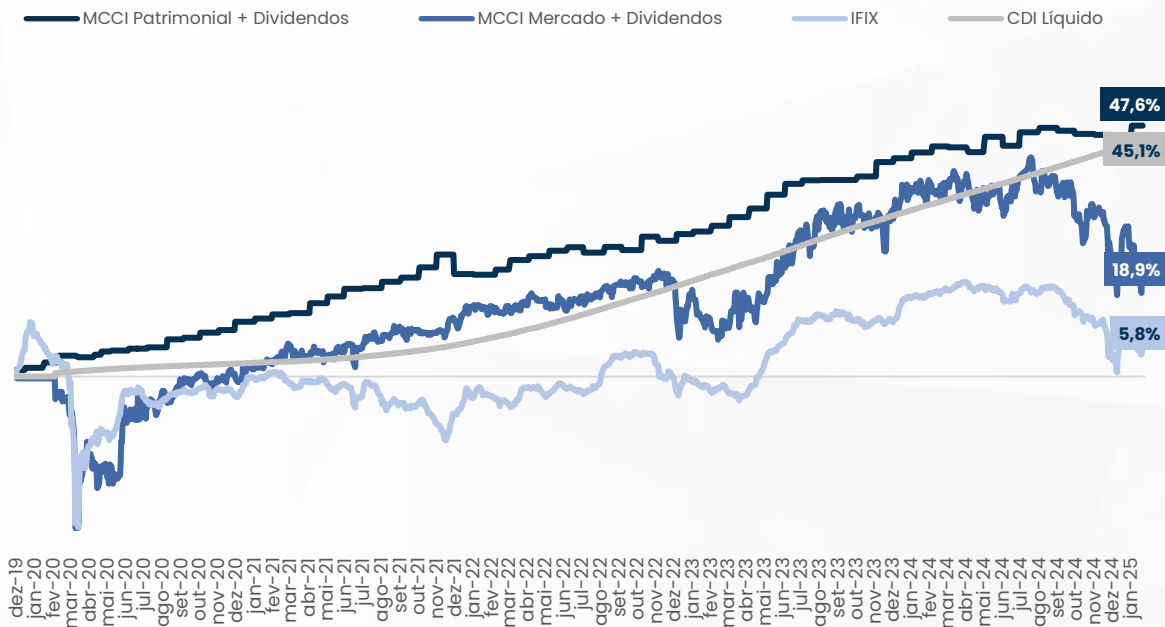
Em janeiro/25 o MCCI gerou **R\$ 1,23** por cota de resultado líquido e **distribuiu R\$ 0,90**, seguindo o *guidance* de distribuição. Com isso, o Fundo fechou o mês com **R\$ 0,68/cota em reservas** acumuladas que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses.



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.**

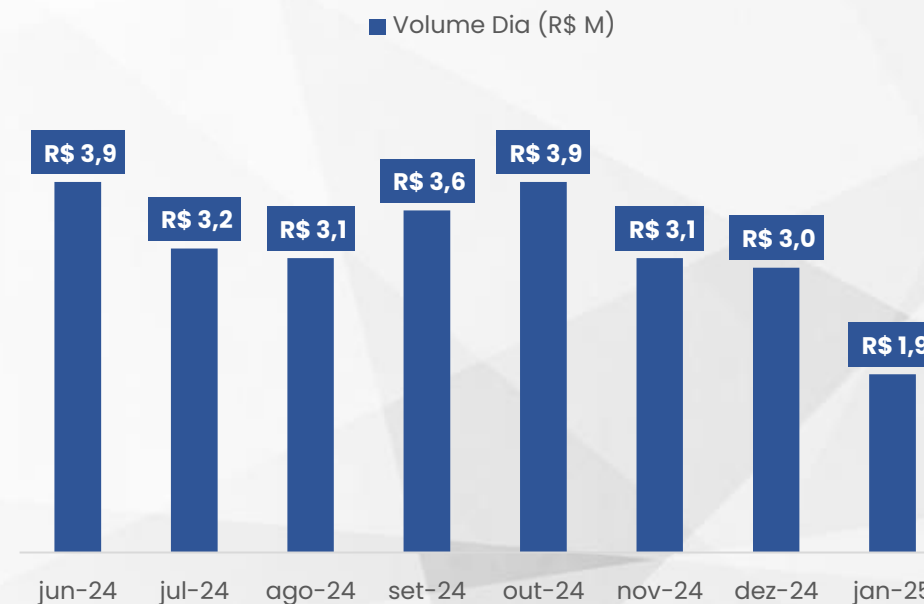
Performance	Início	2025	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	18,9%	-6,9%	-12,0%	-16,0%	-8,5%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	47,6%	3,2%	5,3%	1,3%	1,7%
IFIX	5,8%	-3,1%	-9,2%	-9,9%	-5,7%
CDI Líquido (15% de alíquota)	45,1%	0,9%	9,3%	4,7%	2,3%



LIQUIDEZ

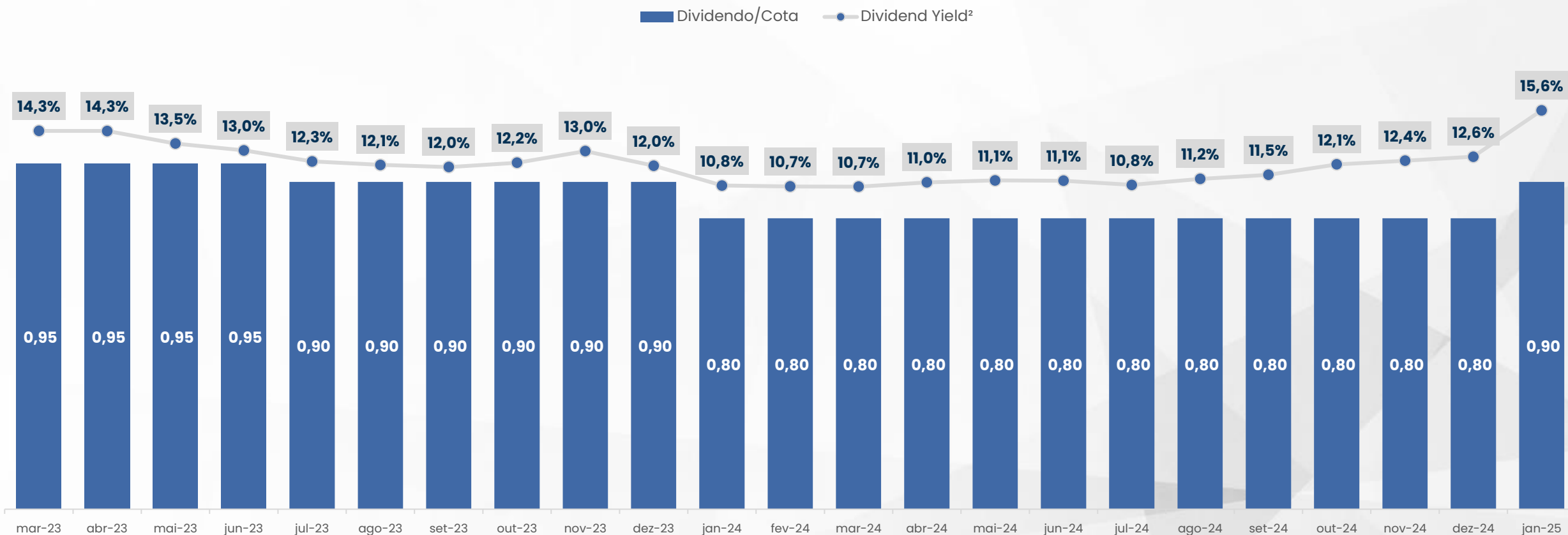
Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 41,3 milhões**, equivalente a **R\$ 1,9 milhão por dia**. O MCCI faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,00%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,14%
- **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 MCCIII. 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.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

O Fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,68 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo deste semestre. Houve durante o mês o fim da operação "Grupo CB", que gerou um resultado positivo de aproximadamente R\$ 4,1 milhões.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov24 (R\$)	Dez24 (R\$)	Jan25 (R\$)	Jan25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R\$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS⁽¹⁾						
Crédito - Juros + Prêmio	7.254.163	7.938.223	9.762.378	44%	9.762.378	44%
Crédito - Correção	4.314.182	4.543.620	5.676.752	26%	5.676.752	26%
Crédito - Ganho de Capital	-	-	4.130.252	19%	4.130.252	19%
Receita sobre Caixa	781.239	683.559	347.934	1%	347.934	1%
Ganho de Capital FIs	-	494.417	-	0%	-	0%
Dividendos FIs	2.182.731	2.674.735	2.184.021	10%	2.184.021	10%
TOTAL RECEITAS	14.532.315	16.334.553	22.101.336	100%	22.101.336	100%
TOTAL DESPESAS	-1.344.639	-1.118.372	-1.183.895	-5%	-1.183.895	-5%
RENDIMENTO FINAL	13.187.676	15.216.181	20.917.441	95%	20.917.441	95%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽²⁾	0,78	0,90	1,23		1,23	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	13.568.019	13.568.019	15.264.022	69%	15.264.022	69%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽²⁾	0,80	0,80	0,90		0,90	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽³⁾	0,98%	1,00%	1,21%		1,21%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,4%	12,6%	15,6%		15,6%	
% DO CDI BRUTO	123%	107%	120%		120%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁴⁾	145%	126%	142%		142%	

(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes.

(2) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.

(3) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.

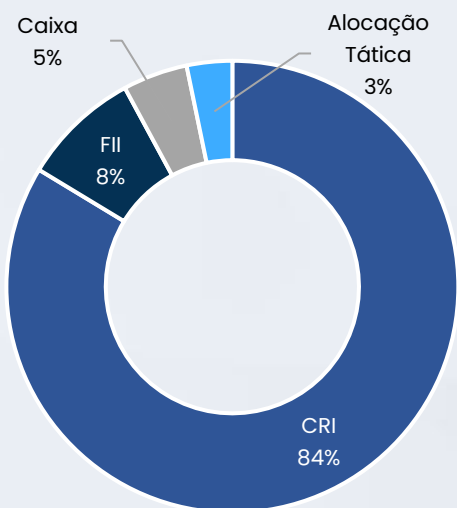
(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCIII 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 95% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, sendo **31 CRIs e 19 Fundos de CRIs**.

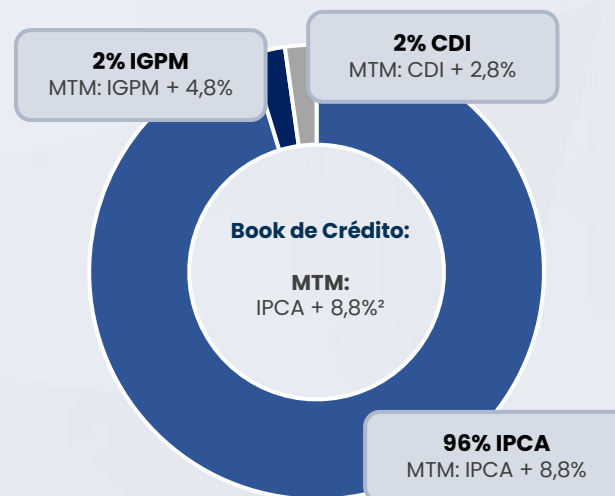
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



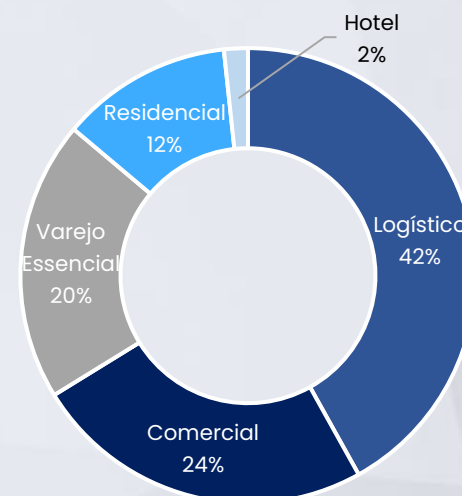
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

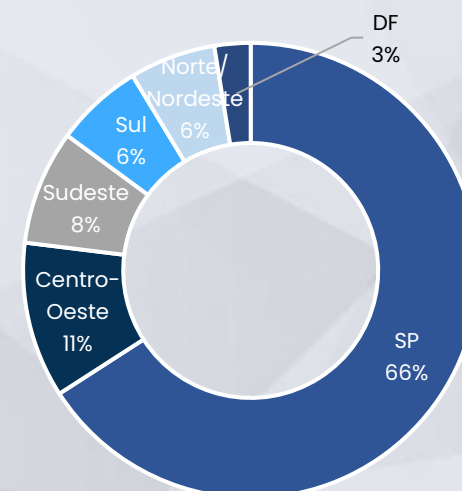
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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	199,9	Única	44%	-	4,2	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
Newport	Logístico	140,7	Única	68%	-	4,1	IPCA	7,14%	Própria	21E0514204	True	mai-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	76,8	Única	61%	-	4,3	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
DutraLog	Logístico	74,8	Única	75%	-	4,0	IPCA	8,00%	Mercado	24E1509888	True	fev-34
Mercado Livre	Logístico	70,7	Única	71%	-	4,7	IPCA	8,00%	Mercado	24I2490774	Virgo	out-29
Superfrio	Logístico	58,4	Única	75%	-	2,9	IPCA	9,60%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Residencial Jardins	Residencial	52,7	Única	54%	-	4,8	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Assaí II	Varejo Essencial	52,4	Única	66%	-	5,7	IPCA	8,30%	Própria	23L1437877	True	dez-38
CRI Log II	Logístico	50,6	Única	59%	-	4,7	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	39,5	Única	76%	-	6,0	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	out-38
Evolution	Comercial	38,5	Única	43%	-	4,6	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Residencial	35,9	Única	55%	-	1,9	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	33,6	Única	73%	-	6,6	IPCA	8,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
CRI Log I	Logístico	29,0	Única	59%	-	4,7	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Renda Residencial	Residencial	28,7	Sênior	33%	20%	0,8	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
WT Log	Logístico	28,5	Única	34%	-	4,2	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
Home Equity II	Res / Com	24,3	Única	46%	-	5,2	IPCA	9,00%	Própria	24E3558403	True	out-44
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	23,3	Única	54%	-	5,0	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Vogue Square	Hotel	22,0	Única	37%	-	2,2	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	16,6	Única	45%	-	3,5	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32

(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.

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

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Sam's Club	Varejo Essencial	16,4	Única	54%	-	2,8	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
Home Equity I	Res / Com	10,1	Sênior	29%	46%	4,2	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix II	Res / Com / Lote	8,5	Sênior	25%	12%	5,0	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Mix I	Res / Com / Lote	7,4	Sênior	27%	45%	4,0	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Mix IV	Res / Com	5,5	Sênior	40%	64%	3,9	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Mix III	Res / Com / Lote	0,7	Sênior	4%	94%	3,8	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Subtotal	-	1.188,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pirelli	Logístico	81,2	Única	70%	-	6,1	IPCA	8,00%	Mercado	23L1538459	Canal	dez-39
Alocação Tática	-	42,7	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Green Towers	Comercial	32,4	Única	80%	-	4,6	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Villa XP	Comercial	19,1	Única	100%	-	8,6	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	12,6	Única	35%	-	5,7	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	10,3	Sênior	58%	20%	3,3	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Flls de CRI	-	128,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	73,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	357,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.545,9	-	59%	-	4,4	-	-	-	-	-	-

(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.

VISÃO E MOVIMENTAÇÕES

O MCCIII fechou o mês com uma alocação de R\$ 83,6 milhões (~5% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R\$ 45,1 milhões (~3%) no MCREII.

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

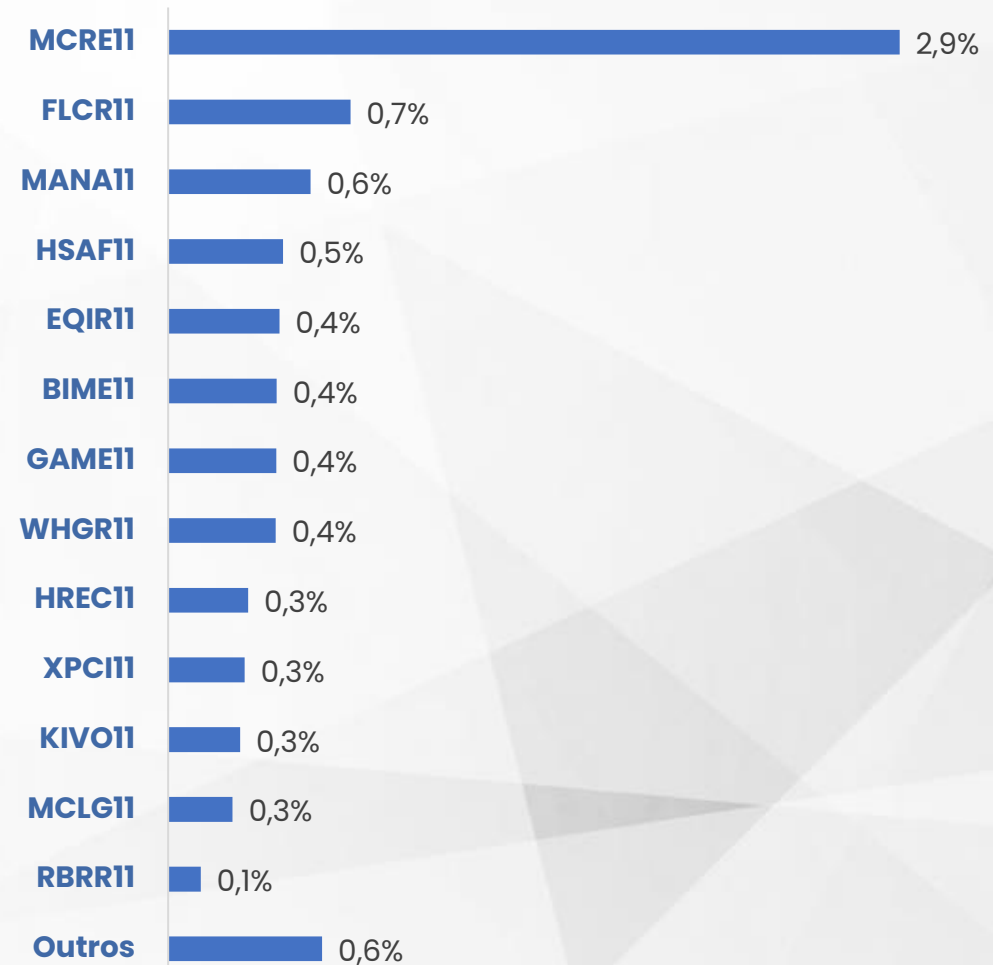
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 15,9% a.a.**

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 44%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	12,9%
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. O LTV atual da operação é de 68%.



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 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 61%. 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	5,0%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

CRI DRUTRALOG: 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 + 8,00%
% do PL	4,8%
Vencimento	22/02/2034
Código Cetip	24E1509888

CRI MERCADO LIVRE: CRI de série única que possuirá como garantia a alienação fiduciária de 43,82% do galpão logístico AAA (91.190 m² de ABL) em desenvolvimento na cidade de Araucária/PR com contrato BTS de 10 anos com o Mercado Livre. Além da alienação fiduciária do empreendimento, a operação possui fundo de despesas.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 8,00%
% do PL	4,6%
Vencimento	25/10/2029
Código Cetip	24I2490774

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 75%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos 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

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	3,4%
Vencimento	22/09/2032
Código Cetip	22I1560033

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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R\$ 80,0 milhões com LTV de 59% (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	3,3%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625

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.



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

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	2,5%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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

CRI GREEN TOWERS: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária das cotas do FII proprietário da fração ideal correspondente a 15% da laje corporativa no edifício *Green Towers*, localizado em Brasília-DF e cessão do contrato de locação (Banco do Brasil). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM+ 4,75%
% do PL	2,1%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

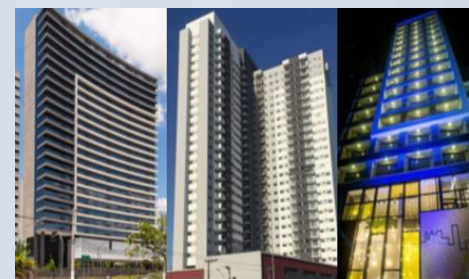
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI LOG I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico localizado na cidade de Guarulhos, São Paulo - SP e atualmente avaliado em R\$ 76,8 milhões (LTV de 59%) 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	1,9%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

CRI RENDA RESIDENCIAL: CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais para locação na cidade de São Paulo e cessão fiduciária dos atuais e futuros contratos de locação para esses ativos. Além disso, ainda conta com alienação fiduciária das ações da companhia proprietária das unidades citadas acima e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação. A subordinação do ativo é de 20%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	1,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

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	1,8%
Vencimento	18/12/2035
Código Cetip	23A0297064

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 46%.



Devedor	Diversos – 190 créditos
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	1,6%
Vencimento	10/10/2044
Código Cetip	24E3558403

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 VOGUE SQUARE: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária da fração correspondente a 82% do hotel 5 estrelas Vogue Square localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis emergentes do contrato de locação e administração do hotel. Além disso, a operação tem um fundo de reserva equivalente a 6 meses de juros e aval do sócio majoritário do devedor. O LTV atual da operação é de 37%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	1,4%
Vencimento	21/12/2029
Código Cetip	19L0906182

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI VILLA XP: CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação conta com rating brAAA emitido pela S&P Global.



Devedor	Empresal Operacional
Taxa	IPCA + 5,00%
% do PL	1,2%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

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	1,1%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

CRI SAM'S CLUB: CRI que possui como garantia alienação fiduciária de imóvel localizado no município de São Paulo. O LTV atual da operação é de 54%. Além disso, a operação conta com cessão fiduciária de contratos de locação, inclusive do Sam's Club, além de fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% do PL	1,1%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

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. O LTV atual da operação é de 35%.



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	0,7%
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 46%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 29%.



Devedor	Diversos – 59 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	0,7%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX II: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 13% e atualmente possui 12%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 119 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	0,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI PESSOA FÍSICA – MIX I: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19% e atualmente possui 45%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 116 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% do PL	0,5%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

CRI PESSOA FÍSICA – MIX IV: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15% e atualmente possui 64%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 78 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% do PL	0,4%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX III: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15% e atualmente possui 94%. 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 – 88 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	0,0%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807



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 esta exposto

