



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCII | JANEIRO 2025

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/24)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCIII

Número de Cotistas
109.380

Patrimônio Líquido
R\$ 1.510.285.309,06
R\$ 89,05/ cota

Liquidez
R\$ 57,4 milhões (total mês)
R\$ 3,0 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 80,40

Último Dividendo
R\$ 0,80 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,90

Dividend Yield Anualizado¹
12,6% 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) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de dezembro/24 (paga aos cotistas em janeiro/25) foi de **R\$ 0,80** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 12,6%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 80,40**.

Ao longo de dezembro/24, utilizando recursos em caixa advindos de vendas de CRIs realizadas nos últimos meses, **o MCCIII alocou em três novos ativos imobiliários, com taxas superiores à média do portfólio**, conforme descrições abaixo:

CRI Pirelli – IPCA + 8,00% – R\$ 80,0 MM: 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.

CRI DutraLog – IPCA + 8,00% – R\$ 53,5 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\$ 53,5 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.

Além disso, ocorreu o pagamento integral de **R\$26,6 milhões** do Crédito Estruturado FII Porto, finalizando a operação. A alocação gerou um **retorno de 32,4% no período e 14,9% anualizado**, considerando prêmio recebido no início da operação, assim como as vendas realizadas ao longo do período.

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

(1) Saldo devedor dos CRIs na curva do papel, referente ao dia 30/01/2025.

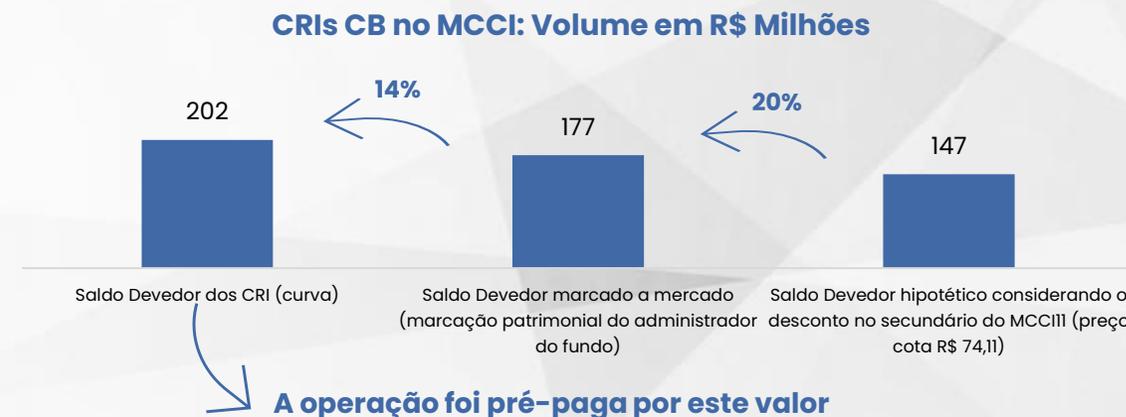
PRÉ-PAGAMENTO DOS CRIS “GRUPO CB”

Como evento subsequente, em janeiro/25, **ocorreu o evento de pré-pagamento dos CRIs Grupo CB**, em decorrência da compra de parte dos imóveis que fazem parte das garantias dos CRIs pelo novo FII da Mauá Capital (FII Mauá Capital Logístico). Apresentamos na tabela abaixo com o detalhamento da exposição que o MCCIII possui nestes ativos atualmente:

Ativo	Saldo' R\$ M	LTV	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Vcto
CB III	85,2	57%	4,5	IPCA	6,00%	Própria	jul-33
CB II	83,8	57%	3,9	IPCA	7,00%	Própria	dez-32
CB I	33,0	57%	3,9	IPCA	7,00%	Própria	dez-32

Obs: estes valores de saldo devedor já estão líquidos das parcelas (PMTs) de competência dez/24 que já foram pagas aos detentores dos CRIs normalmente em jan/25

Sobre este evento de pré-pagamento, e considerando a situação atual da cota patrimonial e a mercado do MCCIII (ambas com desconto em relação ao saldo devedor) trazemos o gráfico abaixo de forma a explicar como funciona a mecânica de marcação a mercado dos ativos de crédito imobiliário em FIIs:



CONTINUAÇÃO: PRÉ-PAGAMENTO “GRUPO CB”

O que mostramos no gráfico da página anterior é que ainda que exista uma marcação a mercado realizada pelo administrador do Fundo (refletida na cota patrimonial que varia todos os meses) e também uma cota a mercado do MCCI negociada na B3, que sofre oscilações todos os dias, no caso de ativos de crédito adimplentes, **é o saldo devedor na “curva” que retornará ao Fundo ao longo do tempo como amortizações e juros.**

Em outras palavras o gráfico significa que o MCCI sendo negociado a R\$ 74,11/cota (31/01/2025), faz com que o investidor esteja comprando os CRIs “Grupo CB” por R\$ 147 milhões (mercado), enquanto estão marcados¹ pelo administrador a R\$ 177 milhões (patrimonial), mas que, na verdade, estão sendo quitados pelo saldo devedor² de R\$ 202 milhões (curva). **Ou seja, há um duplo desconto em relação ao fluxo de caixa previsto, que vira dinheiro para o Fundo ao longo do tempo.**

E isso vale para o MCCI como um todo, à medida que os CRIs do Fundo são quitados pelos devedores de acordo com o fluxo de cada ativo.

Conclusão:

Na visão da Mauá Capital, dada a solidez da carteira do MCCI, com bom histórico dos CRIs estruturados, não acreditamos que o mercado esteja precificando o Fundo com este patamar de descontos por conta do risco de crédito da carteira. Mas sim, esteja aplicando um desconto excessivo por questões externas ao Fundo (fatores de mercado, de liquidez e de custo de oportunidade).

Portanto, **nosso entendimento é que este desconto irá se corrigir**, seja através da racionalidade do mercado, seja com o tempo à medida que as dívidas forem amortizando nas respectivas “curvas” e, assim, virando dinheiro para o Fundo reciclar seu capital.

(1) Marcação dos CRIs referente a carteira do dia 30/01/2025.

(2) Saldo devedor dos CRIs na curva do papel, referente ao dia 30/01/2025.

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

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.

Cotação MCCI	Taxa ³ Carteira MCCI IPCA+	Dividend Yield a R\$ 0,90/cota
R\$ 72,5	17,0%	16,0%
R\$ 75,0	15,6%	15,4%
R\$ 77,5	14,3%	14,9%
R\$ 80,0	13,0%	14,4%
R\$ 82,5	11,9%	13,9%
R\$ 89,05 (Patrimonial)	9,3%	12,8%

Explicação sobre a coluna “Taxa Carteira MCCI IPCA+”: Este cálculo considera que o investidor está comprando o Fundo na respectiva cotação, mas que, no tempo, o desconto de mercado em relação à “curva” dos papéis será corrigido. Ou seja, acontecendo exatamente a dinâmica que explicamos no bloco anterior, de que, por serem operações de dívida que retornam dinheiro ao Fundo, na amortização e quitação esse desconto é eliminado.

Ou seja, esta coluna não significa que o investidor receberá esta taxa como dividendos, mas sim mostra a rentabilidade equivalente do investidor à medida que os créditos são amortizados e quitados e o Fundo receba o valor do saldo devedor em caixa.

NOVAS ALOCAÇÕES EM PIPELINE

Ainda que estejamos em um ambiente de juros altos e *spreads* comprimidos, **foi possível montar um pipeline de novos ativos para investimento pelo MCCIII, mantendo o mesmo perfil de risco (high grade) com taxas mais elevadas do que as apresentadas pelos CRIs Grupo CB.**

Em outras palavras, o MCCIII terá R\$ 202 milhões¹ disponíveis para novas alocações, que poderão aumentar a taxa média geral do Fundo e possivelmente incrementar o potencial de distribuição de dividendos do Fundo no tempo.

Neste pipeline estão contempladas operações do mesmo perfil das atuais, ou seja, lastreadas, em sua maioria, em ativos prontos, bem localizados, locados, e que geram fluxo imobiliário suficiente para o pagamento da despesa financeira do CRI.

À medida que estes novos investimentos forem sendo liquidados pelo MCCIII, traremos todos os detalhes nestes relatórios gerenciais.

“GRUPO CB” MULTA DE PRÉ-PAGAMENTO

Por ter sido uma operação originada e estruturada cuidadosamente pela Mauá Capital, os CRIs Grupo CB possuem uma multa de pré-pagamento.

Ou seja, adicionalmente à quitação da operação, o MCCIII deverá receber o valor de aproximadamente R\$ 4,0 milhões¹ ou R\$ 0,24 / cota.

Com esta receita adicional (evento subsequente ocorrido em janeiro/2025) poderemos aumentar o guidance de distribuições de rendimentos do primeiro semestre de 2025, o qual apresentamos ao lado.

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 do Fundo, apresentamos no quadro abaixo o novo guidance de distribuição de rendimentos para o 1º semestre de 2025:

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.

Projeção de distribuição² mensal jan/25 a jun/25

Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,90 / por mês

Vale ressaltar que no semestre anterior (2º semestre de 2024) o guidance era entre R\$ 0,75 e R\$ 0,85, ou seja, **estamos aumentando nossas projeções de distribuição mesmo diante de um patamar de inflação projetada em linha do que foi o do semestre anterior.**

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCI manteve a distribuição de R\$ 0,80/cota. Encerramos o mês com R\$ 0,34/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCCIII dentro do seu guidance de distribuição.**



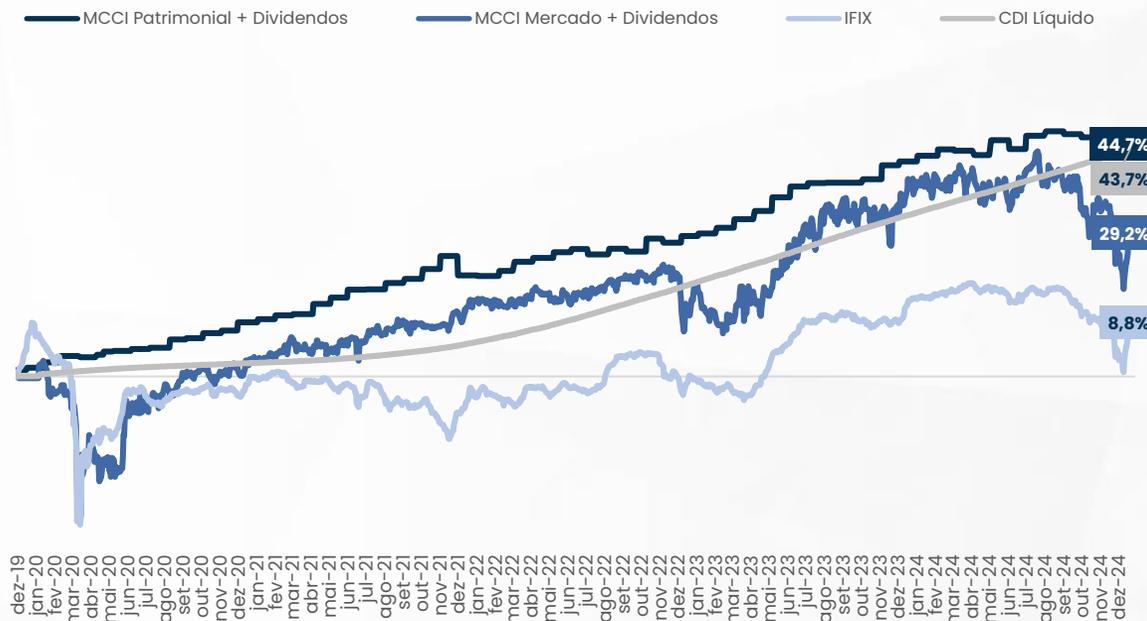
(1) Saldo devedor dos CRIs na curva do papel, referente ao dia 30/01/2025.

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

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.**

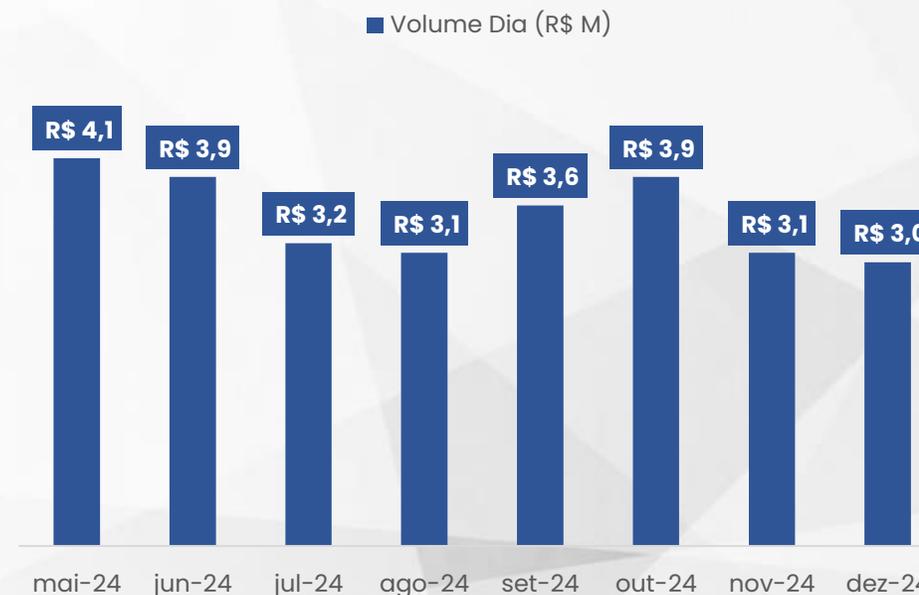
Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	29,2%	-5,2%	-5,2%	-6,5%	-6,0%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	44,7%	3,4%	3,4%	1,0%	-2,0%
IFIX	8,8%	-5,9%	-5,9%	-6,9%	-5,7%
CDI Líquido (15% de alíquota)	43,7%	9,2%	9,2%	4,5%	2,2%



LIQUIDEZ

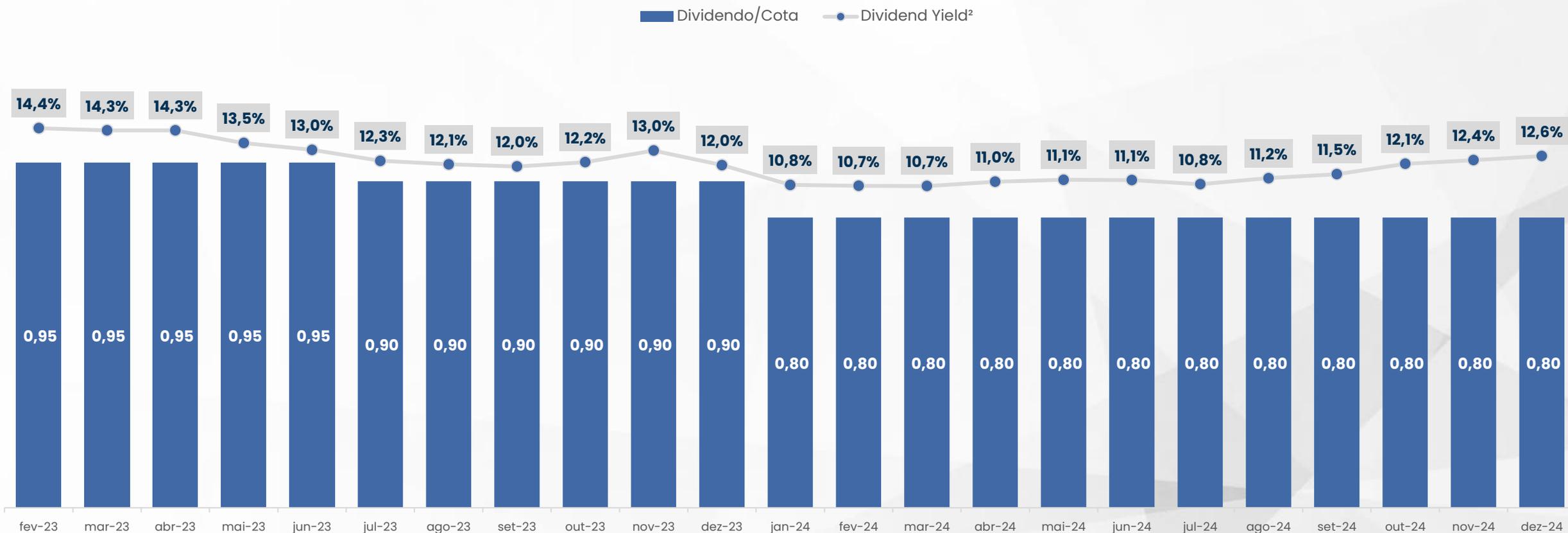
Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 57,4 milhões**, equivalente a **R\$ 3,0 milhões por dia**. O MCCI faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **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\$ 0,80 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,34 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 estruturada FII Porto, que gerou um resultado positivo de aproximadamente R\$ 0,5 bilhão.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out24 (R\$)	Nov24 (R\$)	Dez24 (R\$)	Dez24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
RECEITAS⁽¹⁾						
Crédito - Juros + Prêmio	7.329.666	7.254.163	7.938.223	49%	94.839.458	52%
Crédito - Correção	2.221.226	4.314.182	4.543.620	28%	46.804.051	26%
Crédito - Ganho de Capital	-	-	-	-	8.599.638	5%
Receita sobre Caixa	835.170	781.239	683.559	4%	8.981.021	5%
Ganho de Capital FIs	-	-	494.417	3%	-2.637.282	-2%
Dividendos FIs	1.734.446	2.182.731	2.674.735	16%	26.008.901	14%
TOTAL RECEITAS	12.120.508	14.532.315	16.334.553	100%	182.595.785	100%
TOTAL DESPESAS	-1.232.930	-1.344.639	-1.118.372	-7%	-15.817.870	-9%
RENDIMENTO FINAL	10.887.578	13.187.676	15.216.181	93%	166.777.915	91%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽²⁾	0,64	0,78	0,90		9,83	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	13.568.019	13.568.019	13.568.019	83%	162.816.230	89%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽²⁾	0,80	0,80	0,80		9,60	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽³⁾	0,96%	0,98%	1,00%		11,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,1%	12,4%	12,6%		11,3%	
% DO CDI BRUTO	103%	123%	107%		104%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁴⁾	121%	145%	126%		122%	

(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.

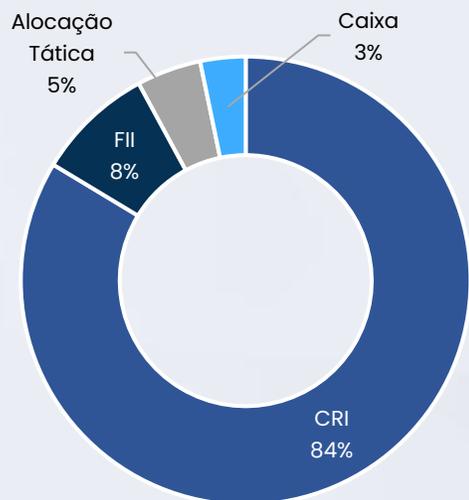
(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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 97% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, sendo **32 CRIs e 19 Fundos de CRI**.

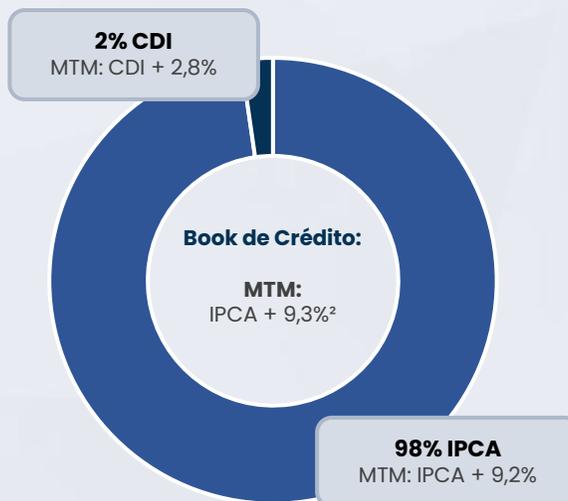
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



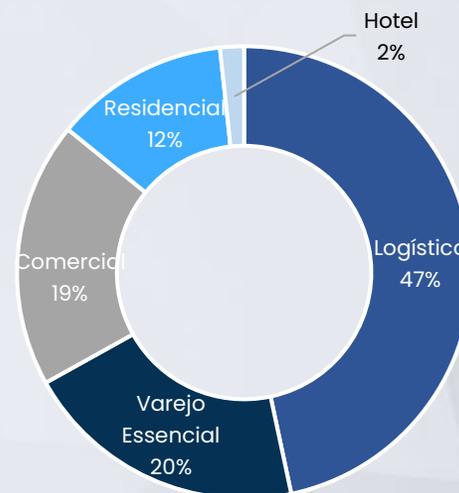
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

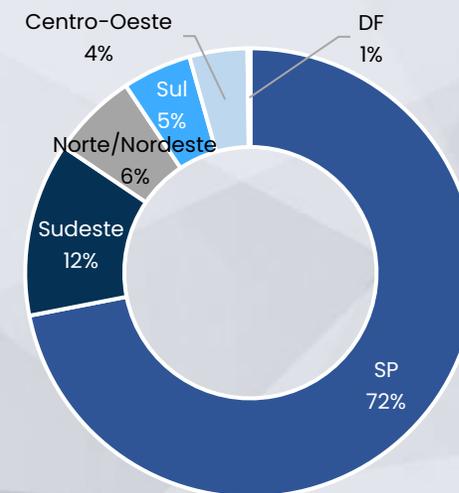
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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 Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Comercial	197,3	Única	44%	-	4,2	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
CB III	Logístico	76,6	Sênior	57%	30%	4,3	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
CRI Assaí	Varejo Essencial	76,4	Única	61%	-	4,3	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB II	Logístico	75,5	Sênior	57%	30%	3,8	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
Superfrio	Logístico	57,9	Única	76%	-	2,9	IPCA	9,60%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Mercado Livre	Logístico	53,0	Única	71%	-	4,8	IPCA	8,00%	Mercado	24I2490774	Virgo	out-29
CRI Assaí II	Varejo Essencial	52,6	Única	66%	-	5,7	IPCA	8,30%	Própria	23L1437877	True	dez-38
Residencial Jardins	Residencial	51,5	Única	54%	-	4,8	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	50,4	Única	59%	-	4,8	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Newport	Logístico	49,7	Única	69%	-	4,2	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	39,0	Única	76%	-	6,0	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	out-38
Residencial Itaim	Residencial	35,3	Única	56%	-	1,9	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	33,5	Única	73%	-	6,3	IPCA	8,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Renda Residencial	Residencial	29,9	Sênior	33%	20%	0,9	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
CB I	Logístico	29,5	Sênior	57%	30%	3,8	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
WT Log	Logístico	28,4	Única	34%	-	4,2	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
CRI Log I	Logístico	28,4	Única	59%	-	4,7	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
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	23,2	Única	54%	-	5,1	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
Vogue Square	Hotel	21,7	Única	36%	-	2,3	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29

(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 Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Sam's Club	Varejo Essencial	16,5	Única	55%	-	2,8	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	16,5	Única	45%	-	3,4	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Home Equity I	Res / Com	10,1	Sênior	29%	45%	4,2	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix II	Res / Com / Lote	8,8	Sênior	25%	12%	5,0	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
Mix I	Res / Com / Lote	7,5	Sênior	27%	49%	4,0	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Mix IV	Res / Com	5,6	Sênior	40%	63%	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	-	1.099,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pirelli	Logístico	81,4	Única	70%	-	6,1	IPCA	8,00%	Mercado	23L1538459	Canal	dez-39
DutraLog	Logístico	53,2	Única	84%	-	4,0	IPCA	8,00%	Mercado	24E1509888	True	fev-34
Alocação Tática	-	46,9	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Alocação Tática	-	23,8	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Villa XP	Comercial	18,5	Única	100%	-	8,6	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	12,6	Única	35%	-	6,0	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	10,2	Sênior	56%	20%	3,3	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
FIs de CRI	-	128,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	49,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	425,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.525,0	-	58%	-	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\$ 82,1 milhões (~5% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R\$ 46,8 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.

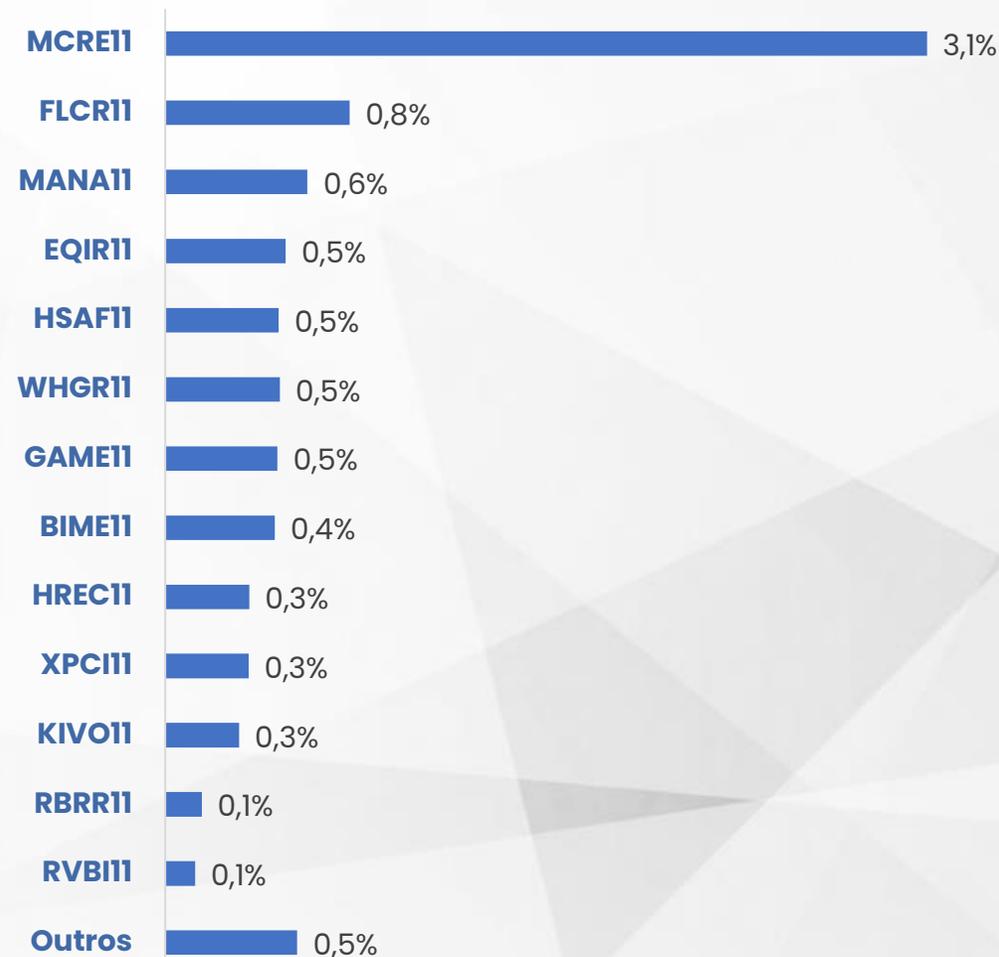
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 14,8% a.a.**

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	13,1%
Vencimento	12/11/2031
Código Cetip	15L0648443 // 15L0790908

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	5,4%
Vencimento	10/09/2039
Código Cetip	23L1538459

CRI GRUPO CB III: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 57%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	5,1%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

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	5,1%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

CRI GRUPO CB II: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 57%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	5,0%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

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 76%. 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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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	3,5%
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	3,5%
Vencimento	25/10/2029
Código Cetip	24I2490774

CRI ASSÁI 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	3,5%
Vencimento	14/12/2038
Código Cetip	23L1437877

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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	2211560033

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 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 69%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	3,3%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 RESIDENCIAL ITAIM: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 80 unidades residenciais para locação no empreendimento Upper Itaim, localizado no bairro do Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Além disso, possui cessão fiduciária dos contratos de locação para essas unidades e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação, além de alienação fiduciária das ações da proprietária das unidades.



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

CRI VAREJO ESSENCIAL III: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um imóvel para varejo essencial localizado no bairro Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação. A loja já se encontra em funcionamento.



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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	2,0%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI GRUPO CB I: Operação que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 57%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	2,0%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

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	1,9%
Vencimento	18/12/2035
Código Cetip	23A0297064

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 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 – 191 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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 36%.



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

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 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 55%. 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 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 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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 45%. 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

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 – 121 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	0,6%
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 49%. 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 – 117 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% do PL	0,5%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 63%. 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 – 79 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% do PL	0,4%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

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 – 90 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



Autorregulação
ANBIMA