

MCCI11

JiveMauá 

Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

relatório mensal

janeiro 2026



Informações Gerais (dezembro/25)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Código de negociação (*Ticker*)
MCCI11

Patrimônio líquido
R\$ 1.611.852.388,13
R\$ 95,04 / cota

Valor da cota a mercado
R\$ 91,54

Preço mercado / patrimonial
0,96

Anúncio e pagamento de dividendos
8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente

Número de cotistas
113.465

Liquidez
R\$ 97,9 milhões (total mês)
R\$ 4,9 milhões (média diária)

Último dividendo
R\$ 1,00 / cota

Dividend Yield anualizado¹
13,9% a.a.

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/25 (paga aos cotistas em janeiro/26) foi de **R\$ 1,00** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,6%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 91,54**.

Ao longo do mês, além do pré-pagamento do CRI WT Morumbi, comentado no último relatório, **o Fundo recebeu o valor total referente ao saldo devedor dos CRIs Vista Faria Lima e Varejo Essencial**. Os recebimentos foram motivados pelas vendas dos ativos imobiliários que lastreavam as operações.

Com os recursos advindos dos eventos acima, realizamos três **novos investimentos** perfazendo um total de aproximadamente **R\$ 228,3 milhões**. Abaixo, trazemos detalhes da operação:

CRI SKR MAESTRO CARDIM – IPCA + 10,90% – R\$ 30,5 milhões: CRI série sênior de financiamento a aquisição de terreno e posterior desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP. A operação contempla prêmio de 1,65% sobre o montante da série sênior, incorporado ao saldo devedor e conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de despesa e aval).

CRI RIVER SOUTH – IPCA + 9,00% – R\$ 87,7 milhões: CRI de financiamento de obra de empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado próximo ao cruzamento da Av. Marginal Pinheiros com a Ponte Eusébio Matoso, na cidade de São Paulo/SP, com habite-se já emitido. A operação foi originada pela Mauá Capital e totaliza R\$ 100,0 milhões. O CRI conta com garantias de AF do corporativo de propriedade da devedora, CF dos recebíveis, fundo de reserva, fundo de despesa e aval de sócio. O ativo corporativo em garantia apresenta ocupação superior a 80%, com inquilino de primeira linha.

CRI EMERGENT COLD – IPCA + 10,22% – R\$ 110,0 milhões: CRI que possui como garantia alienação fiduciária do galpão refrigerado multi-inquilino de 44.131 m² de ABL na cidade de Duque de Caxias/RJ. Haverá pagamento de prêmio equivalente a R\$ 1,6 milhão (dividido em 6 parcelas mensais). Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui CF dos recebíveis, fundo de reserva equivalente a 3 meses do serviço da dívida, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 70%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,40x.

O MCCII11 segue **alocado de maneira diversificada e em ativos resilientes** e que seguem performando da maneira esperada. Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a janeiro/26, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Reciclagem da carteira e taxa média

Considerando estas quitações antecipadas, o fundo recebeu aprox. R\$ 342 milhões em capital que estava alocado a uma taxa média de IPCA + 6,8%.. Mais de **70% deste volume foi realocado em novas operações, com uma taxa média de IPCA + 9,8%..** Este processo foi realizado sem a assunção de riscos adicionais ao perfil do Fundo e aproveitando o momento de taxas de juros mais elevadas.

O resultado desta realocação é um aumento na taxa média de aquisição ponderada da carteira do MCCII11 para IPCA+8,3%.. É esta taxa que se reflete em dividendos para o investidor.

Ao todo, considerando **uma janela de 2 anos**, mesmo sem novas emissões no MCCII11, o trabalho da gestão na reciclagem da carteira mobilizou aprox. R\$ 720 milhões em ativos (ou 44% do Fundo), resultando em um **ganho de mais de 1,3% a.a. no spread médio das operações**, conforme quadro abaixo:



Vale apenas ressaltar que como o administrador especifica os ativos de crédito de acordo com as variações nas NTN-Bs, a taxa da carteira atual, considerando a cota patrimonial do Fundo (R\$ 95,04) está em IPCA + 9,1% a.a..

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

Resumo do mês

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Taxa média e tabela de sensibilidade

A tabela abaixo apresenta o carregamento da carteira e o *dividend yield* pago pelo MCCI11 a depender da cotação do Fundo no mercado secundário.

Valor de Cota do MCCI11	Taxa ¹ de Carregamento MCCII1 (IPCA+ % a.a.)	Dividend Yield a R\$ 1,00/cota (% a.a.)
R\$ 89,0	11,8%	14,3%
R\$ 90,0	11,4%	14,2%
R\$ 91,0	10,9%	14,0%
R\$ 92,0	10,4%	13,9%
R\$ 93,0	10,0%	13,7%
R\$ 95,04 (Cota Patrimonial)	9,1%	13,4%
R\$ 97,35 (Cota teórica de "curva")	8,3%	13,0%

A “**cota teórica de curva**” representa qual seria o valor por cota que resultaria em uma taxa de carregamento exatamente igual à **taxa média de aquisição** dos ativos.

Já a “**cota patrimonial**” representa o valor atualizado da cota do fundo (marcação a mercado), seguindo a metodologia de precificação do administrador, que considera as variações nas taxas das NTN-Bs.

Em resumo, os **ativos do MCCI11 que foram, em média, comprados a IPCA + 8,3% estão marcados a IPCA + 9,1% na cota patrimonial** atual do fundo dado que observamos, na média, um aumento das taxas destas NTN-Bs (relação é inversa).

Extra: Explicação sobre a coluna “Taxa de Carregamento MCCII1”: Este cálculo considera que o investidor está comprando o Fundo na respectiva cotação no mercado, mas que, no tempo, o desconto em relação à “curva” dos papéis será corrigido. Em outras palavras, esta coluna não significa que o investidor receberá esta taxa apenas como dividendos, mas sim dividendos + correção do desconto.

(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs 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

O aumento de taxa média do Fundo advindo do processo de reciclagem da carteira, descrito anteriormente, bem como prêmios recebidos em eventos de pré-pagamento, resultam diretamente em dividendos aos cotistas.

Por conta disso, considerando as reservas do Fundo e as projeções mais atualizadas para Selic e IPCA, será possível manter a projeção de distribuição do MCCI11 para este primeiro semestre de 2026 entre R\$ 0,90/cota - R\$ 1,00/cota por mês. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até junho/26 (valor pago aos cotistas em julho/26)**.

A gestão acredita ser possível manter a entrega do semestre no topo da banda, ou seja, no R\$ 1,00 por cota, contudo o valor exato dependerá do comportamento realizado da inflação.

Projeção de distribuição² mensal jan/26 a jun/26

Rendimentos: R\$ 0,90 e R\$ 1,00 / cota ao mês

Composição do resultado do mês

Em dezembro/25 o MCCI11 gerou R\$ 1,18 por cota de resultado líquido e **distribuiu R\$ 1,00**, seguindo o novo guidance de distribuição. Com isso, o Fundo fechou o mês com **R\$ 0,46/cota em reservas acumuladas** que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses seguindo a filosofia de estabilização de valores de distribuição.



Análise de desempenho e liquidez

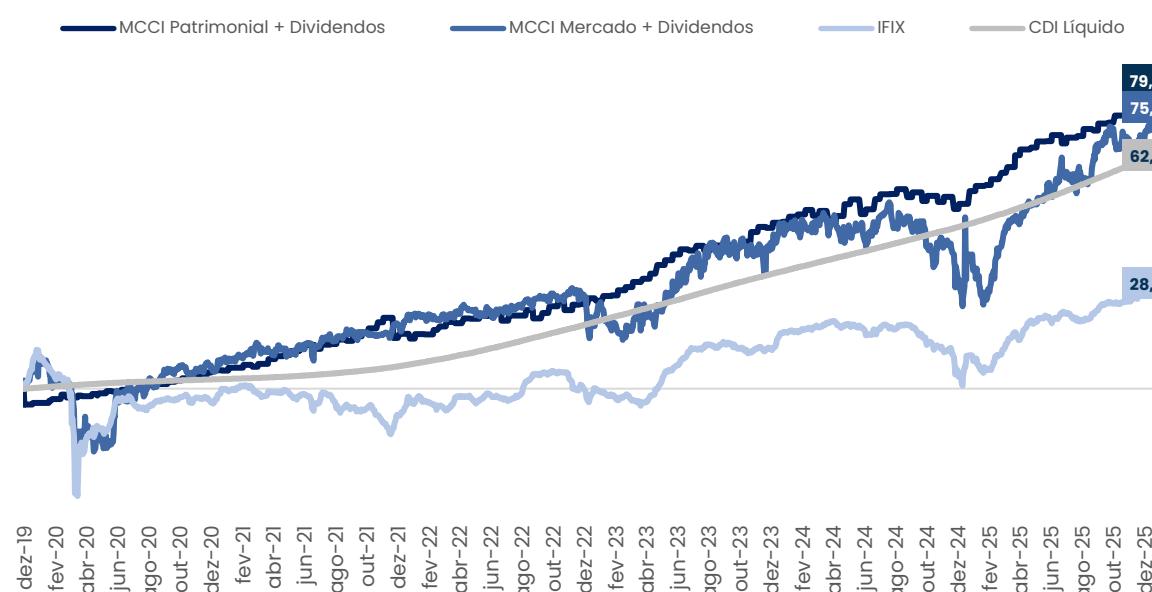
MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 🔍 🔍

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.**

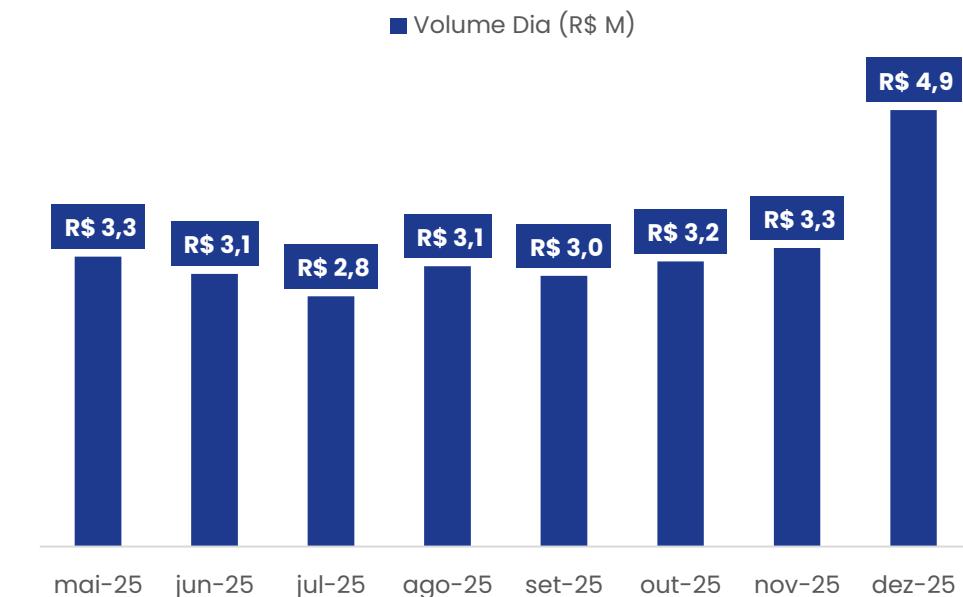
Performance	Início	2025	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	75,2%	30,0%	30,0%	9,6%	4,2%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	79,6%	19,3%	19,3%	7,0%	5,2%
IFIX	28,2%	21,1%	21,1%	8,4%	5,2%
CDI Líquido (15% de alíquota)	62,2%	12,2%	12,2%	6,3%	3,1%



Liquidez

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 97,9 milhões**, equivalente a **R\$ 4,9 milhões por dia**. O MCCI11 faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,03%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,18%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



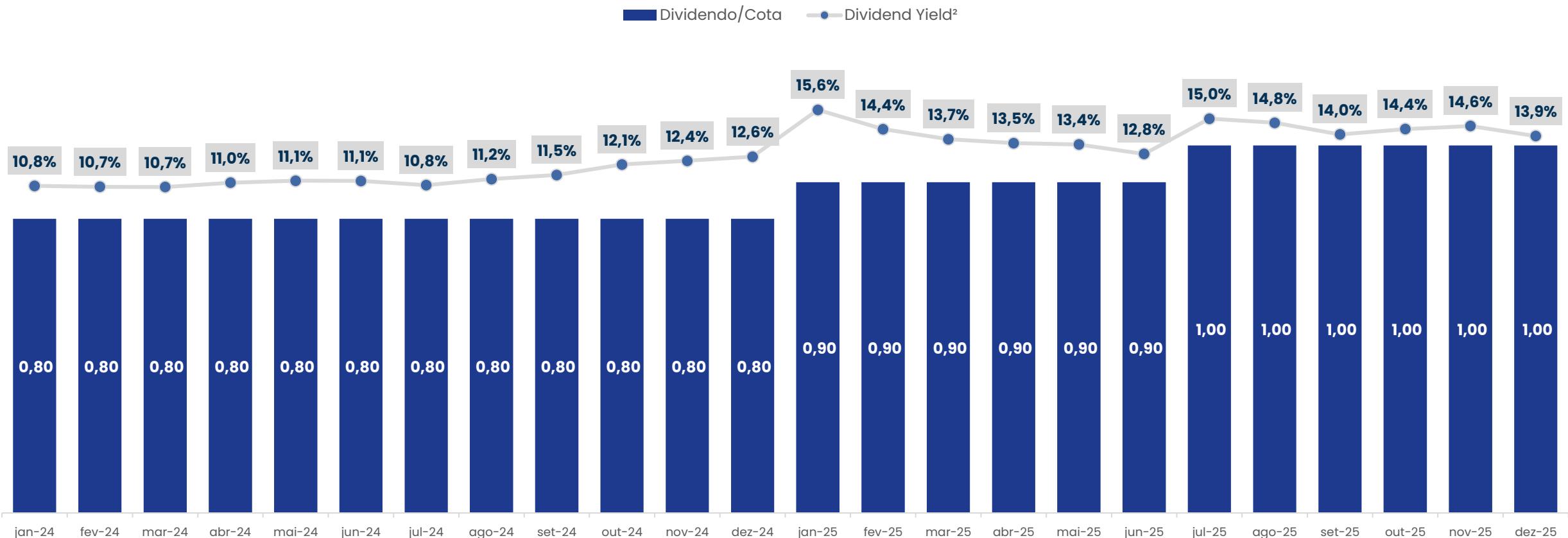
Distribuição de rendimentos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCI11. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade¹** 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

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Receitas apuradas e despesas do fundo

O Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,46 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses. O resultado do mês foi positivamente impactado com o pré-pagamento das operações CRIs Varejo Essencial, WT Morumbi e Vista Faria Lima, gerando aproximadamente R\$ 6,3 milhões de receitas extraordinárias.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out25 (R\$)	Nov25 (R\$)	Dez25 (R\$)	Dez25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R\$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS						
Crédito - Juros + Prêmio	8.619.941	8.288.634	7.872.033	37%	96.341.030	46%
Crédito - Correção	2.709.425	6.473.144	2.884.198	14%	58.588.325	28%
Crédito - Ganhos de Capital	2.395.343	724.847	6.252.766	29%	17.648.727	8%
Receita sobre Caixa	482.933	263.704	1.210.314	6%	8.881.418	4%
Ganhos de Capital FIIs	-	-	-	0%	73.944	0%
Dividendos FIIs	2.456.697	2.839.900	3.061.855	14%	28.912.505	14%
TOTAL RECEITAS	16.664.339	18.590.229	21.281.167	100%	210.445.950	100%
TOTAL DESPESAS	-1.378.826	-1.301.449	-1.273.936	-6%	-15.198.216	-7%
RENDIMENTO FINAL	15.285.513	17.288.780	20.007.231	94%	195.247.734	93%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,90	1,02	1,18		11,51	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	16.960.024	16.960.024	16.960.024	80%	193.344.274	92%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	1,00	1,00	1,00		11,40	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,12%	1,14%	1,09%		14,2%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,4%	14,6%	13,9%		14,2%	
% DO CDI BRUTO	88%	108%	90%		99%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	104%	127%	105%		116%	

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

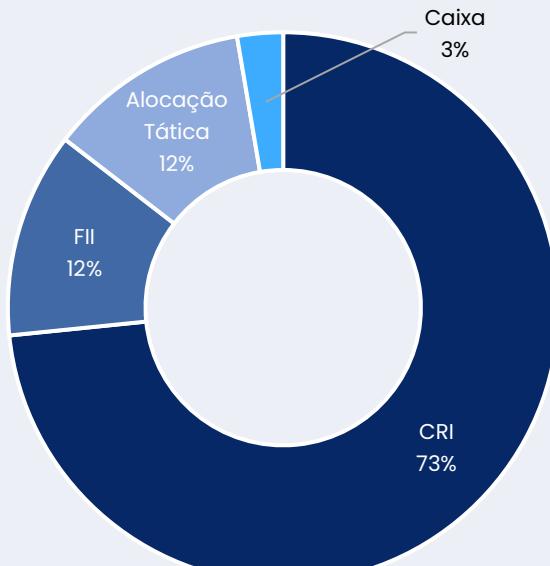
(2) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCI11 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 27 CRIs e 20 Fundos de CRI**.

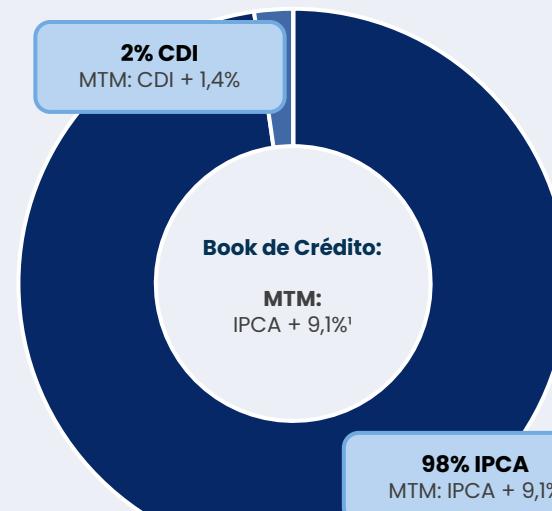
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



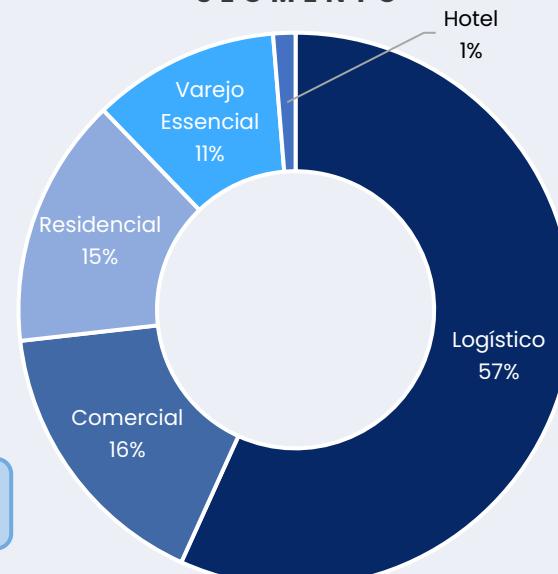
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

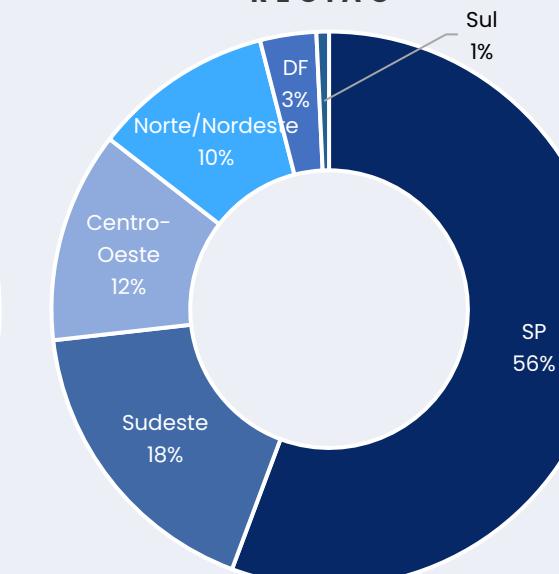
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

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
Newport	Logístico	144,7	Única	69%	-	3,5	IPCA	7,14%	Própria	21E0514204	Opea	mai-31
Emergent Cold	Logístico	110,1	Única	41%	-	5,8	IPCA	10,22%	Própria	25L3365825	Vert	dez-40
River South	Comercial	88,1	Única	58%	-	2,6	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
DutraLog	Logístico	80,2	Única	61%	-	3,6	IPCA	8,09%	Mercado	24E1509888	Opea	fev-34
CRI Assaí	Varejo Essencial	75,2	Única	63%	-	3,9	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
Superfrio	Logístico	59,6	Única	69%	-	2,4	IPCA	9,60%	Mercado	21J1022783	Opea	out-31
CRI Assaí II	Varejo Essencial	53,6	Única	67%	-	5,4	IPCA	8,30%	Própria	23L1437877	Opea	dez-38
Residencial Jardins	Residencial	51,9	Única	53%	-	4,4	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	49,3	Única	55%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Evolution	Comercial	37,1	Única	44%	-	4,1	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Residencial	37,1	Única	56%	-	0,9	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
SKR Maestro Cardim	Residencial	30,5	Sênior	62%	40%	7,0	IPCA	10,90%	Própria	25L3388401	Opea	dez-32
CRI Log I	Logístico	28,2	Única	55%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
WT Log	Logístico	27,2	Única	30%	-	3,9	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
Home Equity II	Res / Com	22,0	Única	50%	-	5,0	IPCA	9,00%	Própria	24E3558403	Opea	out-44
Renda Residencial	Residencial	21,6	Sênior	27%	20%	5,2	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
Square Design	Hotel	15,4	Única	21%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
Pulverizados ³	Res / Com / Lote	13,8	Sênior	27%	54%	4,3	IPCA	7,04%	Própria	-	Opea	fev-39
Home Equity I	Res / Com	7,4	Sênior	25%	60%	4,0	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	Opea	abr-36
Subtotal	-	953,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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.

(3) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 20H0747626, 20H0747477 e 21C0776201.

Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

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
Alocação Tática 1	-	122,3	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Pirelli	Logístico	85,2	Única	90%	-	5,7	IPCA	8,00%	Mercado	23L1538459	Canal	dez-39
Alocação Tática 2	-	68,9	-	-	-	-	IPCA	10,00%	-	-	-	-
BRF	Logístico	48,7	Única	61%	-	5,5	IPCA	8,25%	Mercado	25B2793257	BariSec	jan-39
Green Towers	Comercial	38,3	Única	80%	-	3,8	IPCA	8,66%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
BR Properties	Logístico	28,4	Única	35%	-	3,1	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	Opea	ago-31
Villa XP	Comercial	20,8	Única	-	-	8,1	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Localfrio	Logístico	9,3	Sênior	52%	20%	2,9	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
FII's de CRI	-	194,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	43,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	659,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.612,9	-	59%	-	4,2	-	-	-	-	-	-

(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 em outros FIIs de CRI

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 🔍 🔍

Visão e movimentações

O MCCI11 fechou o mês com uma alocação de R\$ 139,4 milhões (~9% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R\$ 55,3 milhões (~3%) no MCRE11.

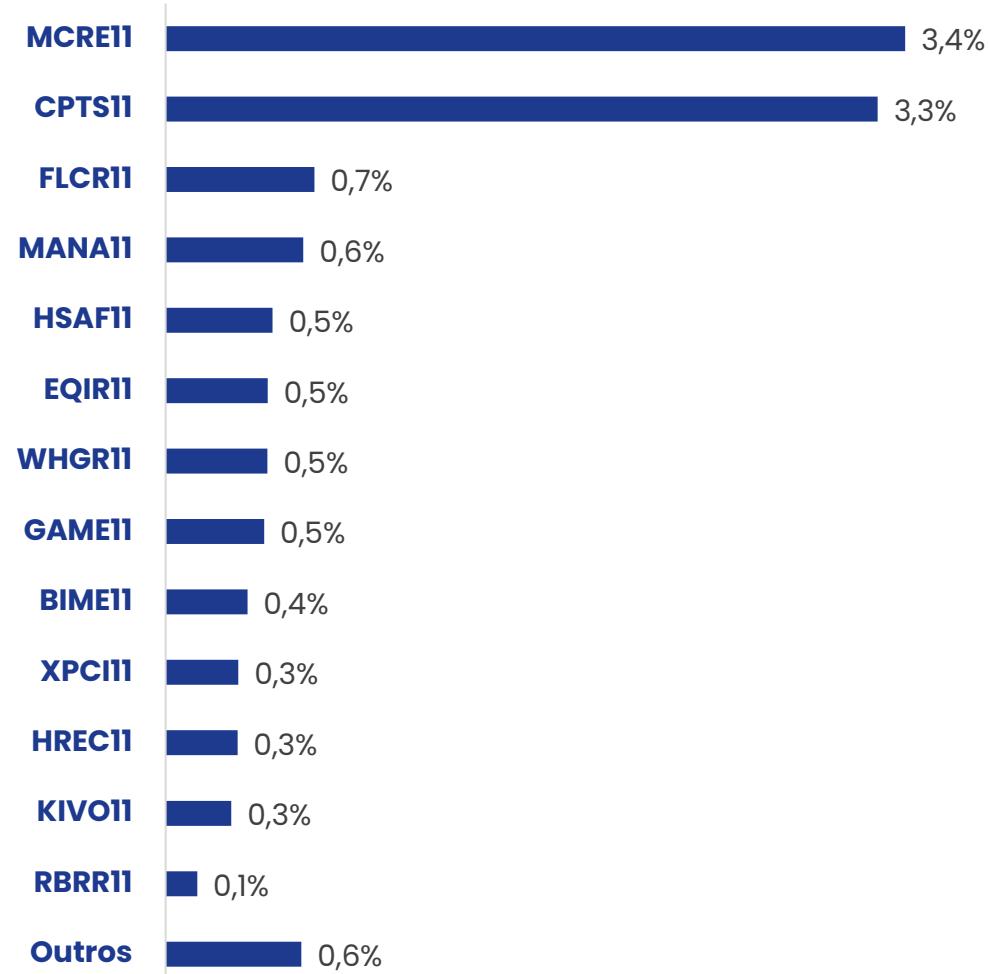
Essas alocações são feitas em ativos que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCCI11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 14,7% 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)



Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,14%
% do PL	9,0%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI EMERGENT COLD: CRI que possui como garantia alienação fiduciária do galpão refrigerado multi-inquilino de 44.131 m² de ABL na cidade de Duque de Caxias/RJ. Houve pagamento de prêmio equivalente a R\$ 1,6 milhão (dividido em 6 parcelas mensais). Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui CF dos recebíveis, fundo de reserva equivalente a 3 meses do serviço da dívida, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 70%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,40x.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 10,22%
% do PL	6,8%
Vencimento	21/12/2040
Código Cetip	25L3365825

CRI RIVER SOUTH: CRI de financiamento de obra de empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado próximo ao cruzamento da Av. Marginal Pinheiros com a Ponte Eusébio Matoso, na cidade de São Paulo/SP, com habite-se já emitido. A operação foi originada pela Mauá Capital e totaliza R\$ 100,0 milhões. O CRI conta com garantias de AF do corporativo de propriedade da devedora, CF dos recebíveis, fundo de reserva, fundo de despesa e aval de sócio. O ativo corporativo em garantia apresenta ocupação superior a 80%, com inquilino de primeira linha.



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	5,5%
Vencimento	16/02/2029
Código Cetip	24B0014064

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

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

CRI DUTRALOG: 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 + 8,09%
% do PL	5,0%
Vencimento	22/02/2034
Código Cetip	24E1509888

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 63%. 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	4,7%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

CRI SUPERFRIOS: 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 69%. 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	3,7%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

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

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	3,2%
Vencimento	22/09/2032
Código Cetip	22I1560033

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

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 55% (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	3,1%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625

CRI BRF: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária (fração ideal de 12,5%) do galpão refrigerado locado para BRF de 30.694 m² de ABL na cidade de Vitória de Santo Antão/PE com contrato atípico até o vencimento da operação. Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui fundo de reserva, fundo de juros e fiança bancária.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	3,0%
Vencimento	10/01/2039
Código Cetip	25B2793257

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	IPCA + 8,66%
% do PL	2,4%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

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	2,3%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

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 SKR MAESTRO CARDIM: CRI série sênior de financiamento a aquisição de terreno e posterior desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP. A operação contempla prêmio de 1,65% sobre o montante da série sênior, incorporado ao saldo devedor e conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de despesa e aval).



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	IPCA + 10,90%
% do PL	1,9%
Vencimento	24/12/2032
Código Cetip	25L3388401

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

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%.



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	CDI + 2,00%
% do PL	1,8%
Vencimento	15/08/2031
Código Cetip	23H1023846

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 55%) 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	1,8%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

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	1,7%
Vencimento	18/12/2035
Código Cetip	23A0297064

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

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.



Devedor	Diversos – 169 créditos
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	1,4%
Vencimento	10/10/2044
Código Cetip	24E3558403

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 + 8,12%
% do PL	1,3%
Vencimento	25/08/2032
Código Cetip	19K1139273

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	1,3%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

Ativos de crédito: detalhamento

CRI SQUARE DESIGN: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do hotel 5 estrelas Square Design localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis oriundos 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.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	1,0%
Vencimento	21/12/2029
Código Cetip	19L0906182

PULVERIZADOS: CRIs séries sêniores com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam 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 – 249 créditos
Taxa	IPCA + 7,04%
% do PL	0,9%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip ¹	-

CRI LOCALFRIOS: 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	0,6%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 20H0747626, 20H0747477 e 21C0776201.

Detalhamento dos ativos

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá 

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 58%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez.



Devedor	Diversos – 50 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	0,5%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879



» contato JiveMauá

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
@jivemaua

» endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte – 18º andar
CEP: 01452-002
São Paulo | SP – Brasil

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contidas neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.