



Mauá Logística

relatório mensal

fevereiro 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP



Informações Gerais (janeiro/25)

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCLG11

Número de Cotistas
14.481

Patrimônio Líquido
R\$ 808.245.951,13
R\$ 10,10 / cota

Rentabilidade da Cota no Mês
1,03% (anualizado: IPCA + 9% a.a.)

Último Dividendo
R\$ 0,0695 / cota

Dividend Yield Anualizado
9% a.a. (pré-definido)

Prazo de Duração do Fundo
5 anos, podendo ser postergadas por mais 2 anos

Vacância Física e Financeira do Portfólio Investido¹
0,0% / 0,0%

Anúncio e pagamento de dividendos
8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

JiveMauá  

Data do IPO
Janeiro/2025

Quantidade de Cotas
80.000.000

CNPJ
57.979.459/0001-04

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Administração
0,05% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

O MCLG11 não possui taxa de gestão, pois todos os custos do Fundo são pagos na estrutura do Master e, conseqüentemente, pelo investidor da subordinada.

Taxa de Performance
Não há

(1) Considera o portfólio de imóveis investidos diretamente pelo FII Mauá Capital Logística (Fundo Master).

Comentário do gestor

É com satisfação que publicamos o primeiro relatório gerencial do MCLG11, novo Fundo Imobiliário da JiveMauá que investe, de forma exclusiva, nas cotas sêniores do FII Mauá Capital Logística, destinado à aquisição de ativos do segmento logístico. O detalhamento desta estrutura está apresentado nas próximas páginas.

A primeira emissão de cotas do MCLG11 foi liquidada no dia 03/01/2025. E, como evento subsequente, ainda no mês de janeiro/25 já finalizamos a aquisição de quatro galpões logísticos que farão parte do portfólio.

No total, **a aquisição foi de R\$ 1,07 bilhão¹**, sendo R\$ 970,2 milhões pagos à vista e R\$ 100,0 milhões que serão pagos no prazo de 12 meses, com a correção realizada de acordo com a variação do IPCA. **Em fevereiro/25, o Fundo já recebeu os aluguéis** pagos pelos locatários, referentes à competência de janeiro/25. Nas próximas páginas traremos detalhes dos imóveis adquiridos.

Considerando a área bruta locável de forma combinada dos quatro galpões, de 634.434 m², **o preço de aquisição foi de R\$ 1.686,93 por m².**

Considerando os aluguéis vigentes, o **cap rate** de aquisição, ou seja, a rentabilidade anualizada advinda dos aluguéis é de cerca de **11,0% a.a.**

Seguindo a estrutura da remuneração pré-definida da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo MCLG11 foi de 1,03% no mês** de janeiro/25. Este valor é referente ao IPCA de M-2 acrescido do cupom de 9% a.a.. No mesmo período o CDI líquido² foi de 0,78%.

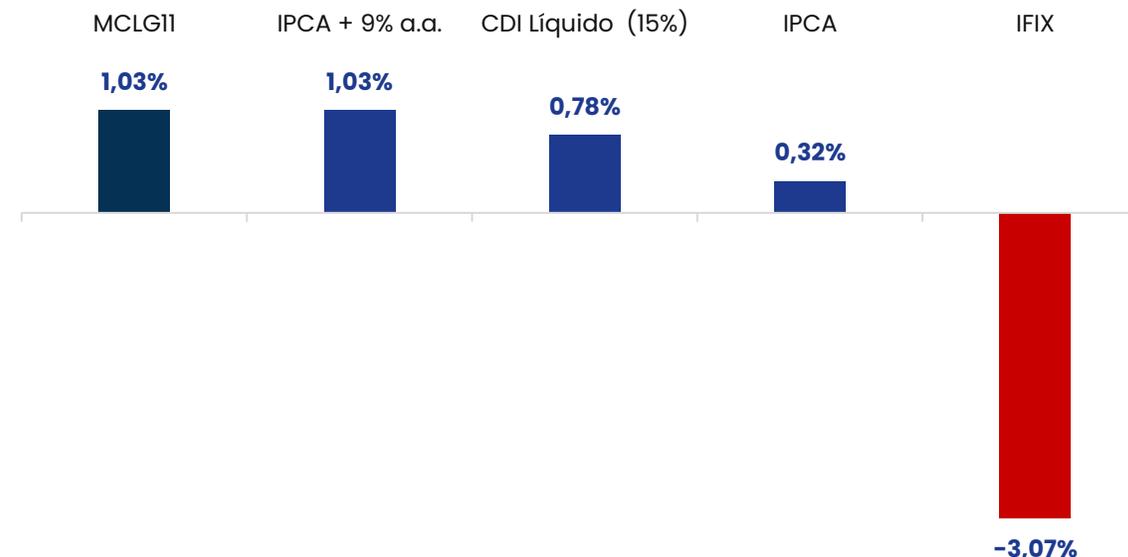
Por fim, **a distribuição** referente ao mês de janeiro/25 (paga aos cotistas em fevereiro/25) **foi de R\$ 0,0695/cota**, equivalente ao **dividend yield** anualizado de **9% a.a.**, ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

(1) Sem considerar custos de aquisição (incluindo ITBI, registros e cessão de aluguel).
(2) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%.
(3) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado.

Performance do Fundo

O gráfico abaixo mostra a performance do MCLG11 desde o início considerando a cota de emissão de R\$ 10,00 da 1ª oferta de cotas (ou seja, considerando os custos de distribuição).

Performance	Início	Mês	YTD	12 Meses	24 Meses
MCLG11	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%
IPCA ³ + 9% a.a.	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%
CDI Líquido ²	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
IPCA ³	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
IFIX	-3,07%	-3,07%	-3,07%	-3,07%	-3,07%



Características da cota sênior

Por investir apenas nas cotas sêniores do FII Mauá Capital Logística, o MCLG11 possui as seguintes características:

- 1. Rentabilidade pré-definida de IPCA + 9% a.a.:** as cotas sêniores possuem remuneração preferencial (direito econômico). Para isso o fundo acrua diariamente o valor do IPCA apurado dois meses antes (M-2) acrescido do cupom de 9% a.a.. Ambos os valores são utilizados com base em 252 dias úteis.
- 2. Prazo de 5 anos:** o prazo para encerramento das cotas sêniores é de 5 anos, para devolução do capital corrigido pela rentabilidade pré-definida. Este prazo pode ser prorrogado por mais 2 anos caso seja necessário para o desinvestimento dos ativos.
- 3. Subordinação de 33% e proteção na remarcação de ativos:** A cota sênior representava 67% do patrimônio do Fundo na emissão e possui preferência no recebimento de 100% das receitas. Além disso, a cota subordinada absorve¹ todas as variações dos preços dos ativos, sejam elas positivas ou negativas.
- 4. O IPCA é acrescido na cota e o cupom (9% a.a.) é pago mensalmente:** As cotas sêniores distribuem mensalmente como rendimentos o valor referente ao cupom da rentabilidade pré-definida, ou seja, os 9% a.a.. Esta distribuição deve respeitar a existência de receitas caixa no fundo – advinda de aluguéis ou outros investimentos – em tamanho igual ou maior ao valor a distribuir. As cotas subordinadas ficam com a sobra do resultado.
- 5. Dividendos nominais crescem com o IPCA:** à medida que o IPCA+9% a.a. é diariamente acruado, o valor patrimonial do fundo cresce gradualmente (com exceção de casos de deflação do índice). O cupom da remuneração pré-definida (9% a.a.) é calculado considerando este valor patrimonial corrigido. Sendo assim, para que os 9% a.a. sejam mantidos constantes, o valor nominal distribuído mensalmente é reajustado pela inflação.

(1) Até o limite da subordinação.

- 6. Gatilho (kicker) na venda dos ativos:** no caso de venda dos galpões, de forma conjunta ou separada, 5,5% do lucro imobiliário da venda é destinado às cotas sêniores como remuneração adicional, ou seja, para além do IPCA + 9% a.a..
- 7. Direito econômico de IPCA + 9% é soberano à existência de renda:** mesmo no improvável caso do portfólio apresentar nível de vacância que faça o resultado do fundo ser inferior ao necessário para o pagamento dos rendimentos mensais de 9% a.a. das cotas sêniores, elas ficam com este valor a receber. Neste exemplo, quando a renda venha a ser recomposta, todo o fluxo seria destinado para a quitação destes valores em aberto antes de qualquer pagamento para as cotas subordinadas. Caso não haja recomposição de renda, todo este montante será devido no resgate das cotas sêniores.
- 8. Mecânica de cash-sweep e obrigatoriedade de amortização:** por regulamento, o Fundo não poderá reinvestir os valores recebidos de eventuais vendas de ativos imobiliários diretos. Ou seja, ao realizar alguma venda de imóveis, o valor líquido decorrente de tal venda deverá ser obrigatoriamente destinado aos cotistas do Fundo.
- 9. Fluxo e ordem de recebimentos nas vendas dos ativos:** Existe, por regulamento, uma ordem específica de destinação dos valores recebidos com eventuais vendas de imóveis no fundo. Em primeiro lugar, avalia-se o quanto daquela venda representa lucro imobiliário e o quanto representa principal. A parcela dos lucros segue a seguinte ordem, no modelo de cascata de pagamentos – ou seja, à medida que sobram valores, paga-se o próximo da fila:
 1. Pagamento do gatilho (kicker) das cotas sêniores;
 2. Pagamento do IPCA acumulado nas cotas sêniores;
 3. Pagamento para as cotas subordinadas.

Já os valores de principal são amortizados seguindo a proporção de cotas do fundo, 67% sênior e 33% subordinadas.

Demonstrativo de resultados

A tabela abaixo apresenta o resultado consolidado da estrutura do Fundo¹. Como janeiro/25 foi seu primeiro mês de atividade, ainda não existiu o efeito caixa da receita de aluguel e das despesas operacionais, como taxa de administração e gestão. Por isso constam apenas receitas financeiras no mês.

No próximo mês o demonstrativo de resultados já refletirá as alocações imobiliárias.

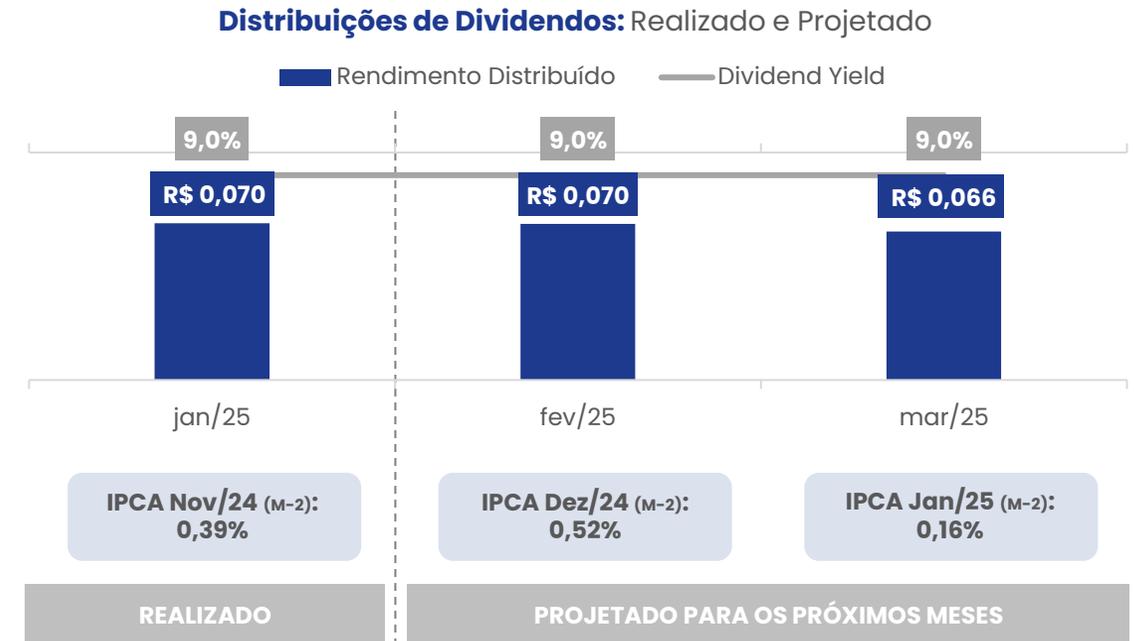
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS ¹	Janeiro/25	Acumulado 2025
Receita Imobiliária	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Despesas dos Imóveis	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)	R\$ 8.084.318	R\$ 8.084.318
Despesas dos Fundos	- R\$ 1.095	- R\$ 1.095
Resultado Final (R\$ Total)	R\$ 8.083.224	R\$ 8.083.224
Distribuição MCLG11 (Sênior) (R\$ Total)	R\$ 5.562.472	R\$ 5.562.472
Distribuição MCLG11 (Sênior) (R\$/Cota)	R\$ 0,0695	R\$ 0,0695
Distribuição MCL011 (Subordinada) (R\$ Total)	R\$ 2.520.752	R\$ 2.520.752
Distribuição MCL011 (Subordinada) (R\$/Cota)	R\$ 0,0565	R\$ 0,0565

Distribuição de Rendimentos

Neste primeiro mês de operação do fundo, **houve a distribuição de R\$ 0,0695 em rendimentos**. O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuições.

Ele também traz a expectativa das próximas duas distribuições, uma vez que para elas os dados do IPCA de referência (M-2) já estão disponíveis.

Vale ressaltar que o cálculo para se chegar na distribuição referente ao cupom de 9% a.a. leva em conta o número de dias úteis de cada mês. Por isso os valores podem apresentar pequenas variações.



(1) Tanto as receitas quanto as despesas dos dois fundos (Master e Feeder) foram consolidadas no demonstrativo de resultados.

Índice de cobertura do MCLG11

A geração consolidada¹ de resultado líquido no mês de janeiro/25 foi de R\$ 8,1 milhões. Já a distribuição realizada pelo MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, foi de R\$ 5,6 milhões.

Índice de Cobertura no mês: **1,45x**

Razão de subordinação do MCLG11

O quadro abaixo apresenta o tamanho da subordinação do MCLG11. Ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o “colchão” de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido consolidado², encerrou o mês de janeiro/25 em R\$ 1,25 bilhão. Já o MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R\$ 808,2 milhões.

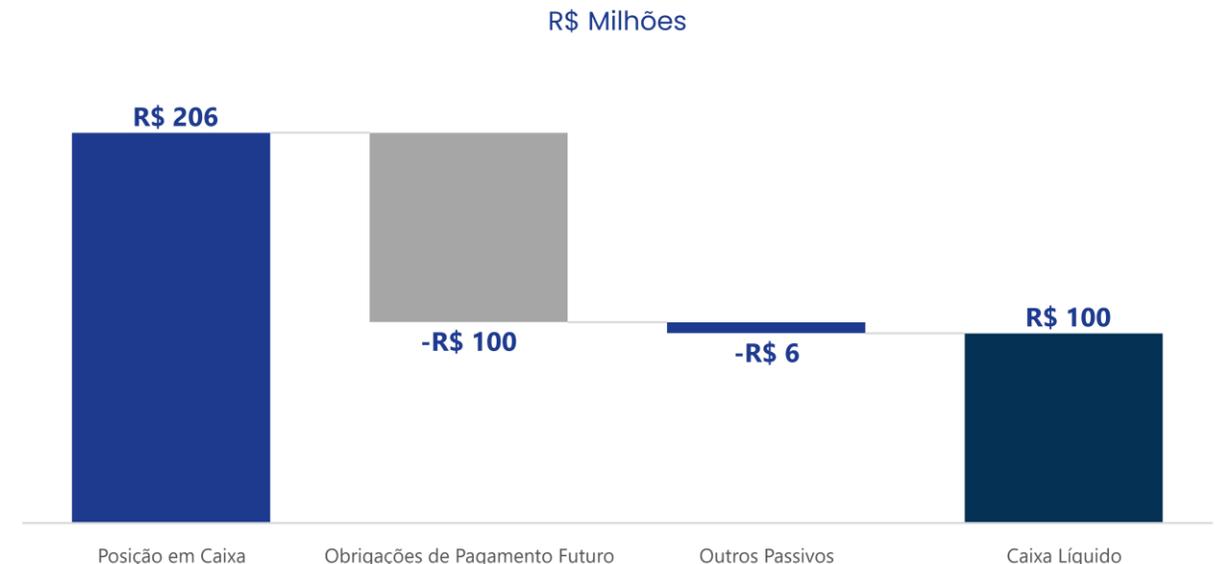
Razão de subordinação (corrente): **35,3%**

Obrigações de pagamento futuro

O Fundo possui como único passivo relevante o pagamento da parcela remanescente de R\$ 100 milhões corrigida por IPCA devida ao vendedor dos ativos logísticos investidos pelo Fundo.

Contudo, o Fundo possui recursos em caixa que superam o valor desta obrigação. Não há nenhuma outra obrigação de pagamento futura no Fundo, ou nos ativos investidos.

Obrigação total: **R\$ 100,0 milhões (8% do PL²)**
Obs: recursos já estão em caixa para quitação desta obrigação até jan/26



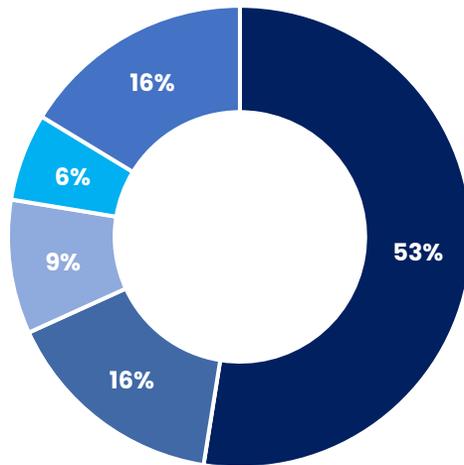
(1) O resultado considera as receitas e despesas dos dois veículos Feeder e Master.
(2) Considera o patrimônio líquido do Fundo Master.

Exposição do Fundo por ativos

O gráfico abaixo apresenta a composição do portfólio do Fundo¹ no fechamento de janeiro/25. Ele considera como base o patrimônio líquido do fundo, o que, no caso dos ativos imobiliários, representa o custo de aquisição, dado que ainda não houve novo laudo de avaliação desde a efetivação da compra.

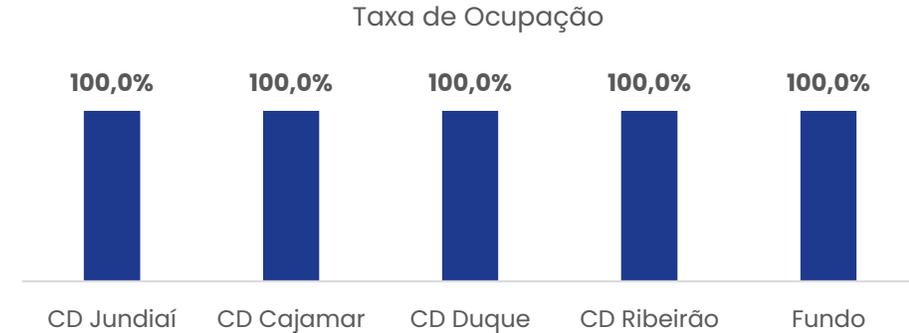
Os quatro galpões logísticos que fazem parte do portfólio representam 84% do total. A diferença está investida em instrumentos de caixa e considera a obrigação de pagamento futuro de R\$ 100 milhões corrigidos por IPCA devidos ao vendedor dos ativos.

■ CD Jundiaí ■ CD Cajamar ■ CD Duque ■ CD Ribeirão ■ Caixa



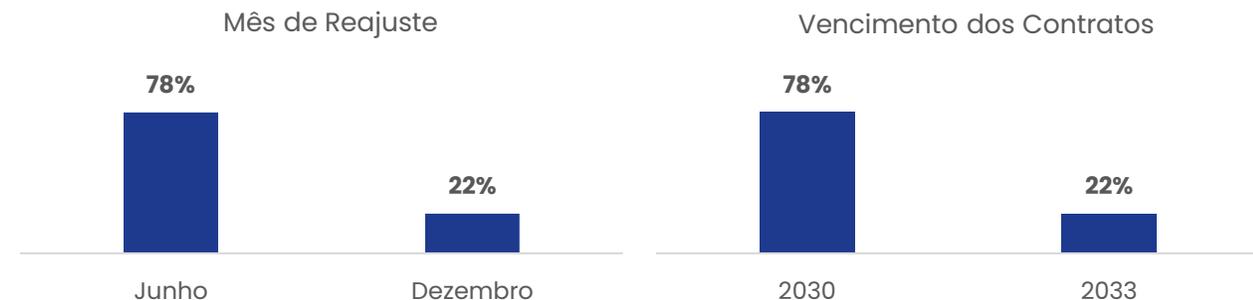
Ocupação e vacância

Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo¹ possuem 100% de ocupação, conforme gráfico abaixo:



Vencimentos e reajustes

O gráfico abaixo apresenta os anos de vencimento e meses de reajustes dos contratos de locação, considerando como um percentual da receita contratada. **O prazo médio remanescente dos contratos firmados pelo Fundo² é de 6,2 anos.**



(1) Considera o Fundo Master.
(2) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.

Distribuição dos imóveis geograficamente

Abaixo apresentamos a localização geográfica do portfólio de imóveis do Fundo⁽¹⁾:

1 CD JUNDIAÍ (SP)



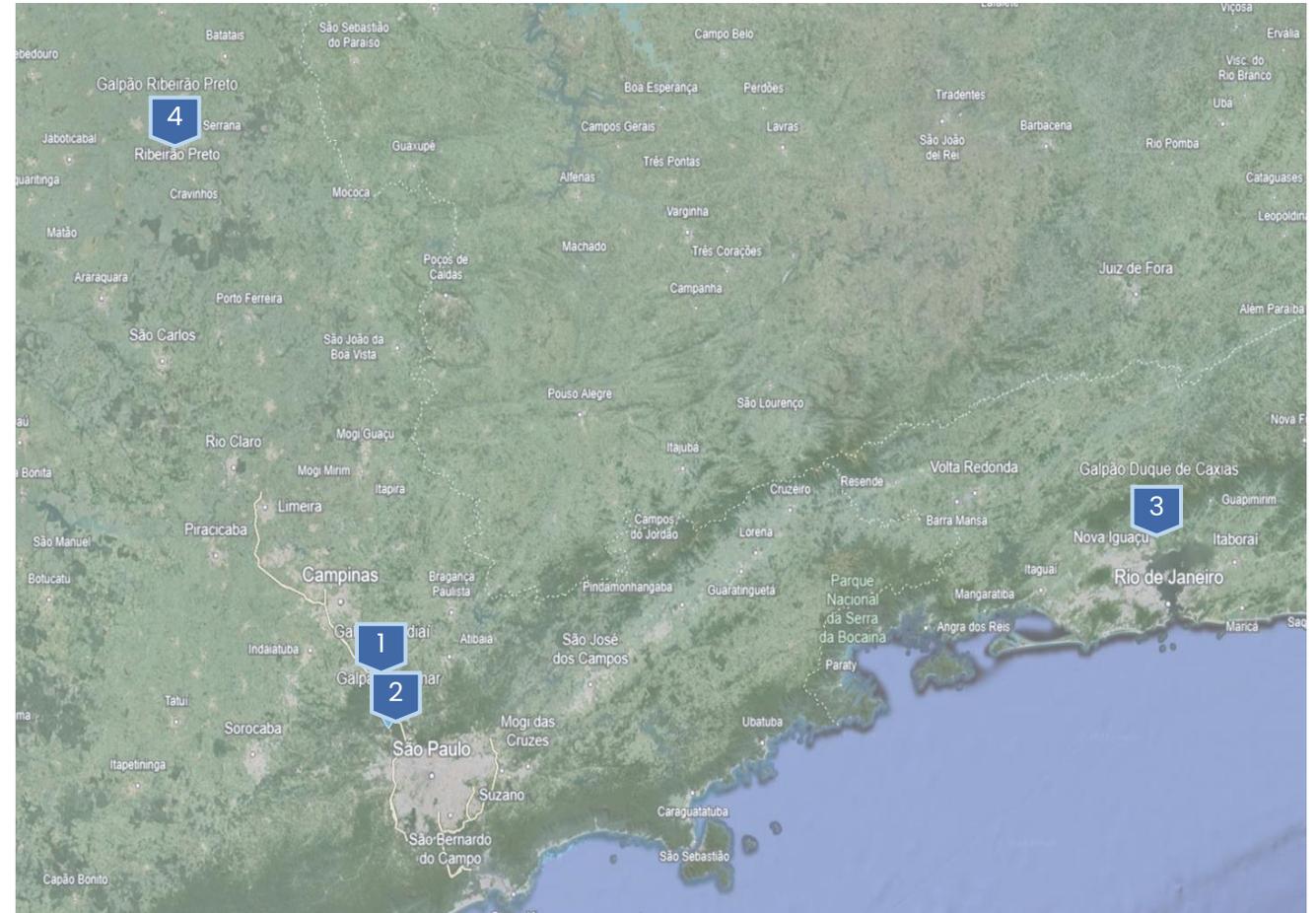
2 CD CAJAMAR (SP)



3 CD DUQUE DE CAXIAS (RJ)



4 CD RIBEIRÃO PRETO (SP)



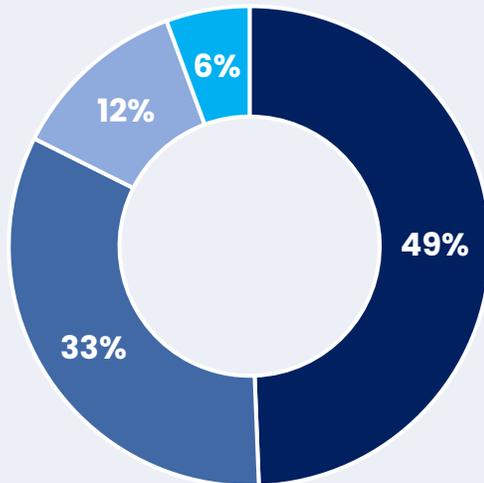
(1) Considera o Fundo Master.

Distribuição dos imóveis em diferentes categorias

Abaixo apresentamos o portfólio de imóveis do Fundo dividido em diferentes categorias:

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR ÁREA BRUTA LOCÁVEL

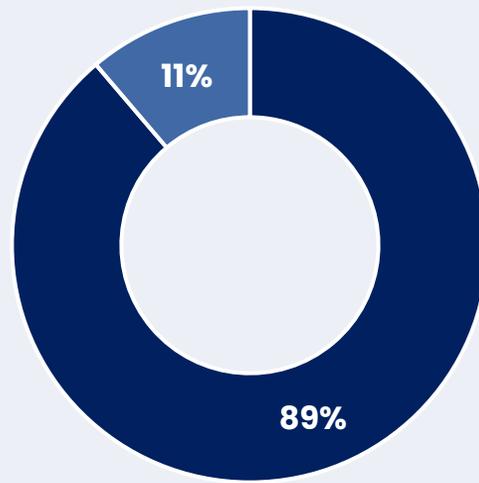
Considera como base a área bruta locável de cada imóvel



■ CD Jundiá
■ CD Duque
■ CD Cajamar
■ CD Ribeirão

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR GEOGRAFIA

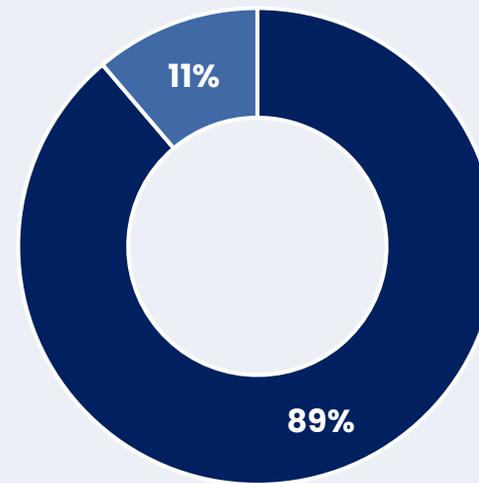
Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



■ SP
■ RJ

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR CLASSIFICAÇÃO¹

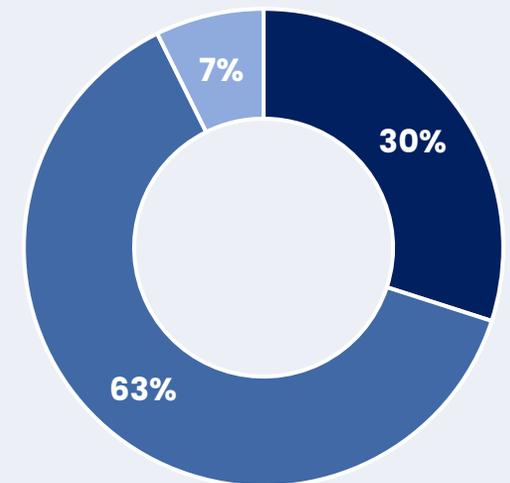
Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



■ AAA
■ AA

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR RAIO SP E RJ

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



■ Raio 30 Kms
■ Raio 45 Kms
■ Raio >60 kms

(1) Fonte: Buildings

CD Jundiaí

Área do terreno:	891.863 m ²
ABL:	313.314 m ²
Localização:	<u>Rod. Anhanguera, km 52 – Jundiaí – SP</u>
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	10,00 m – 14,60m
Capacidade piso:	5,0 ton/m ²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	547 (1 para cada 573m ²)
Data de entrega:	1996 (CD1), 2005 (CD2 + ampliação CD1) e 2007 (CD3)
Classificação ¹ :	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- Galpão classe¹ AAA
- Localizado a 42km de SP
- Um dos maiores centros de distribuição da América Latina
- Galpão está mais próximo a Cajamar do que aos CDs de Jundiaí (o chamado "Cajaí")



(1) Fonte: Buildings

CD Cajamar

Área do terreno:	370.513 m ²
ABL:	76.120 m ²
Localização:	<u>Rod. Anhanguera, km 34 – Cajamar – SP</u>
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Ford
Vencimento da locação:	dez/33
Pé-direito:	12,00 m – 13,70m
Capacidade piso:	6,0 ton/m ²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	137 (1 para cada 545m ²)
Data de entrega:	2020
Classificação ¹ :	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Automotivo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Dezembro

- **Galpão classe¹ AAA**
- **Dentro de Cajamar, um dos ativos mais próximos de SP**
- **Fica dentro do raio de 30 km da cidade de São Paulo**
- **Possui usina fotovoltaica instalada no empreendimento, que gera receita adicional ao ativo**



(1) Fonte: Buildings

CD Duque de Caxias

Área do terreno:	491.608 m ²
ABL:	209.442 m ²
Localização:	<u>Av. Automóvel Clube, 7.543 - Duque de Caxias - RJ</u>
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	11,00m - 13,50 m
Capacidade piso:	5,0 ton/m ²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	431 (1 para cada 493m ²)
Data de entrega:	2007 (CD) e 2012 (ampliação)
Classificação ¹ :	AA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- **Galpão classe¹ AA**
- **Raio de 30km do centro do Rio de Janeiro**
- **Há incentivo fiscal relevante para empresas de e-commerce**



(1) Fonte: Buildings

CD Ribeirão Preto

Área do terreno:	75.992 m ²
ABL:	35.558 m ²
Localização:	<u>Av. Patriarca, 5.335 – Ribeirão Preto – SP</u>
Taxa de vacância:	0,00%
Locatário:	Casas Bahia
Vencimento da locação:	jun/30
Pé-direito:	9,40m – 15,50m
Capacidade piso:	5,0 ton/m ²
Sprinklers:	Sim
Nº docas:	87 (1 para cada 409m ²)
Data de entrega:	1990 (CD) e 2009 (ampliação)
Classificação ¹ :	AAA
Setor de atuação do inquilino:	Varejo
Índice de reajuste de contrato:	IPCA
Mês de reajuste de contrato:	Junho

- Galpão classe¹ AAA
- Distância do galpão até o centro de Ribeirão Preto: 5 km
- Galpão localizado em região com baixo nível de vacância



(1) Fonte: Buildings

Estrutura de FII *Feeder* e FII *Master*

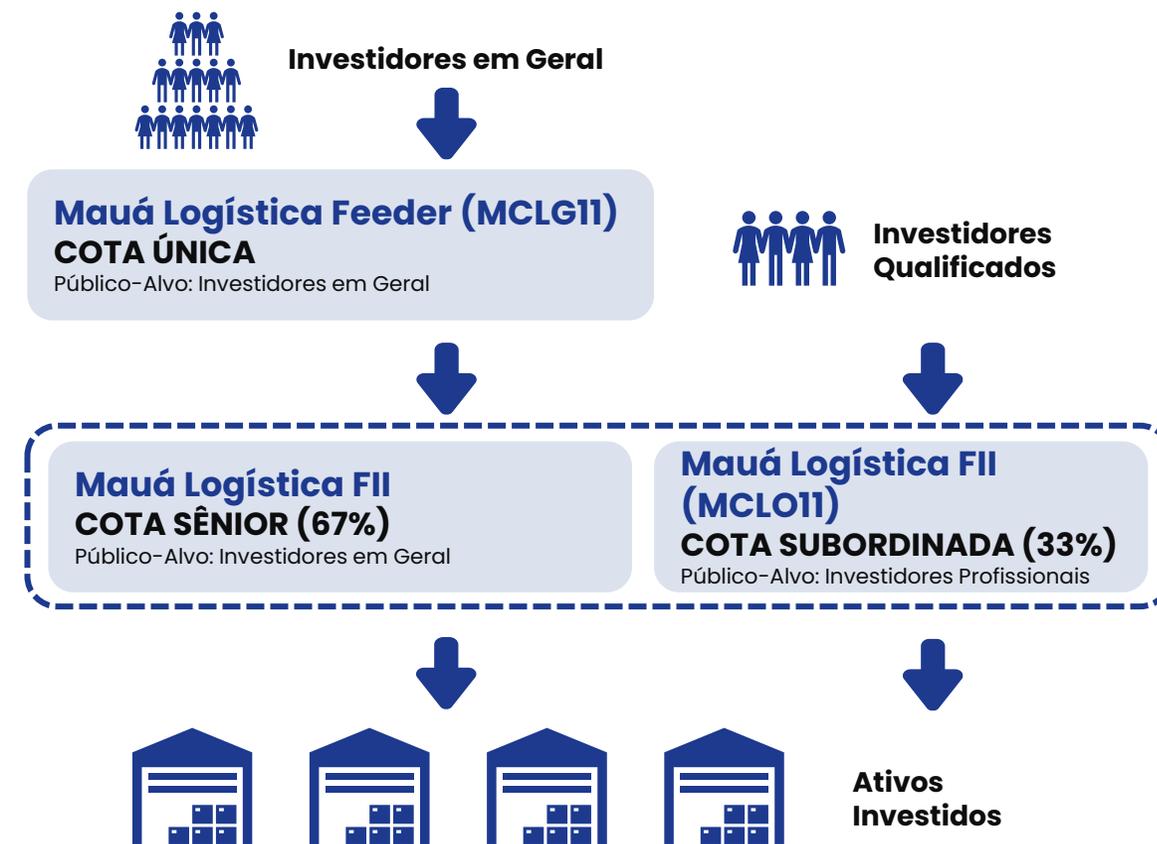
Para fins de clareza no entendimento, este relatório do FII Mauá Capital Logística *Feeder* (MCLG11) utilizou uma combinação de informações entre dados dele (Fundo *Feeder*) e dados do Fundo *Master*. O desenho ao lado apresenta o detalhamento desta estrutura de Fundos.

Sendo assim, explicamos abaixo o que foi considerado em cada trecho deste presente relatório:

- 1. Performance do Fundo:** neste ponto foi considerada a rentabilidade do FII *Feeder*, ou seja, do próprio MCLG.
- 2. Características da Cota Sênior:** neste ponto foi detalhada a estrutura das cotas sêniores do FII *Master*, visto que o FII *Feeder*, em si, não tem separação de subclasses de cotas, ele é apenas o veículo que investe de forma exclusiva nas cotas sêniores do FII *Master*.
- 3. Demonstração de resultados:** neste ponto foi feito um cálculo consolidado dos dois fundos. Ou seja, as receitas e despesas foram agregadas de forma a mostrar o número final da estrutura.
- 4. Índice de cobertura e razão de subordinação:** nestes pontos foram considerados os dois fundos, de forma a explicitar a razão sob estas duas diferentes óticas, da exposição do FII *Feeder* em relação ao FII *Master* consolidado (Sêniores + Subordinadas).
- 5. Ocupação, vacância e todos os dados de abertura do portfólio:** nestes pontos foi considerado o Fundo *Master*, que investe diretamente nos ativos imobiliários.

Ilustração da estrutura do investimento

O desenho abaixo ilustra esta estrutura de Fundo *Feeder* e Fundo *Master*. O MCLG11, Mauá Capital Logística *Feeder*, é o veículo de investimento que **investe, de forma exclusiva, nas cotas sêniores do FII Master** (Mauá Capital Logística FII), que, por sua vez, carrega os ativos investidos





➤ **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.

Autorregulação