



# Mauá Capital Logística

relatório mensal

outubro 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

# Informações Gerais (setembro/25)

MCLG11: Mauá Capital Logística Feeder FII

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, consequentemente, pelo investidor da subordinada.

Taxa de Performance  
**Não há**

Código de Negociação (Ticker)  
**MCLG11**

Número de Cotistas  
**13.553**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 839.585.093,89**  
**R\$ 10,49/ cota**

Rentabilidade da Cota no Mês  
**1,02% (IPCA + 9% a.a.)**  
A rentabilidade de setembro/25 utiliza como base o IPCA de julho/25 (M-2)

Último Dividendo  
**R\$ 0,0788 / cota**

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

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

Vacância Física e Financeira do Portfólio Investido<sup>1</sup>  
**0,0% / 0,0%**

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

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

## Comentário do gestor

Seguindo a estrutura da remuneração pré-definida da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo em setembro/25 foi de 1,02% no mês**. Este valor é referente ao IPCA de julho/25 (M-2) que foi de 0,26% acrescido do cupom de 9% a.a.. No mesmo período o CDI líquido<sup>1</sup> foi de 1,04%.

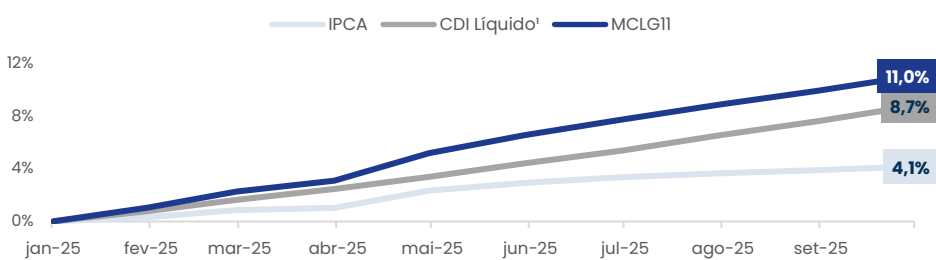
Já a distribuição referente ao mês de setembro/25 (paga aos cotistas em outubro/25) **foi de R\$ 0,0788/cota**, equivalente ao **dividend yield** anualizado de **9,0% a.a.**, ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

Por fim, os aluguéis dos galpões foram pagos dentro do mês. De forma consolidada, o **resultado do Fundo foi de R\$ 10,5 milhões**, enquanto a distribuição para as cotas seniores foi de R\$ 6,3 milhões, o que resulta em um **índice de cobertura de 1,67x**.

## Performance do Fundo

A tabela abaixo mostra a performance do MCLG11 desde o início considerando a cota de emissão de R\$ 10,00 da 1ª oferta de cotas.

| Performance    | Início | Mês   | YTD    | 6 Meses | 3 Meses |
|----------------|--------|-------|--------|---------|---------|
| MCLG11         | 11,01% | 1,02% | 11,01% | 7,67%   | 3,06%   |
| IPCA²+ 9% a.a. | 11,01% | 1,02% | 11,01% | 7,67%   | 3,06%   |
| CDI Líquido¹   | 8,71%  | 1,04% | 8,71%  | 6,08%   | 3,15%   |
| IPCA²          | 4,15%  | 0,26% | 4,15%  | 3,09%   | 0,76%   |
| IFIX           | 15,17% | 3,25% | 15,17% | 8,34%   | 3,03%   |



(1) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%.  
(2) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado.

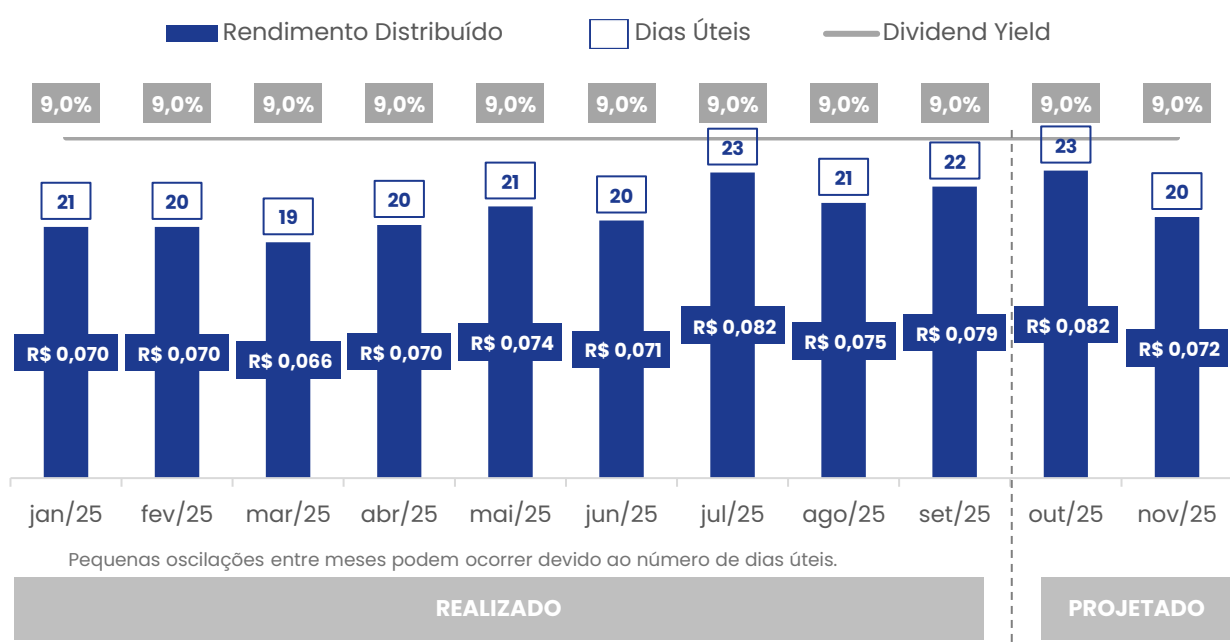
## Distribuição de rendimentos

O valor patrimonial da cota sênior é corrigido diariamente por IPCA + 9% a.a., conforme a remuneração pré-definida em regulamento. Deste total, ao final de cada mês o fundo distribui como rendimentos a parcela do cupom (9% a.a.).

Considerando que a variação do IPCA é quase sempre positiva, esta mecânica faz com que, mesmo distribuindo estes rendimentos de 9% a.a. aos cotistas, o valor patrimonial do fundo cresça gradualmente, visto que o IPCA fica acruado na cota.

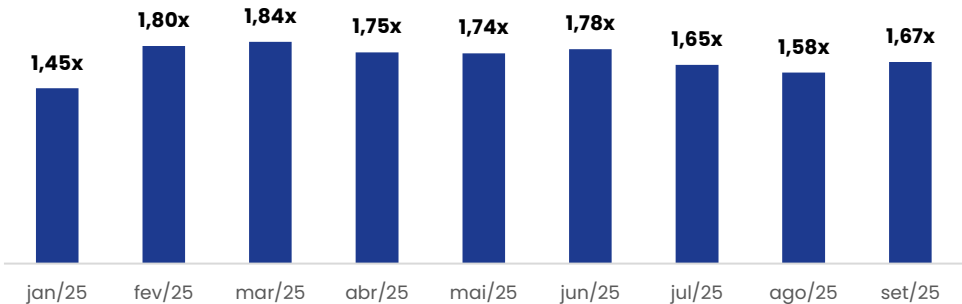
Com o IPCA sendo acumulado no valor da cota, para que a distribuição de rendimentos se mantenha em 9% a.a., **o valor nominal (em R\$) distribuído mensalmente, também aumenta com a inflação**.

Distribuições de Dividendos: Realizado e Projetado



## Índice de cobertura do MCLG11

A geração consolidada<sup>1</sup> de resultado líquido no mês de setembro/25 foi de R\$ 10,5 milhões. Já a distribuição realizada pelo MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, foi de R\$ 6,3 milhões, o que resultou em um **índice de cobertura de 1,67x no mês**.



## 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 consolidado<sup>2</sup>, encerrou o mês de setembro/25 em R\$ 1,71 bilhão. Já o MCLG11, que detém apenas as cotas sêniores, terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R\$ 839,6 milhões.

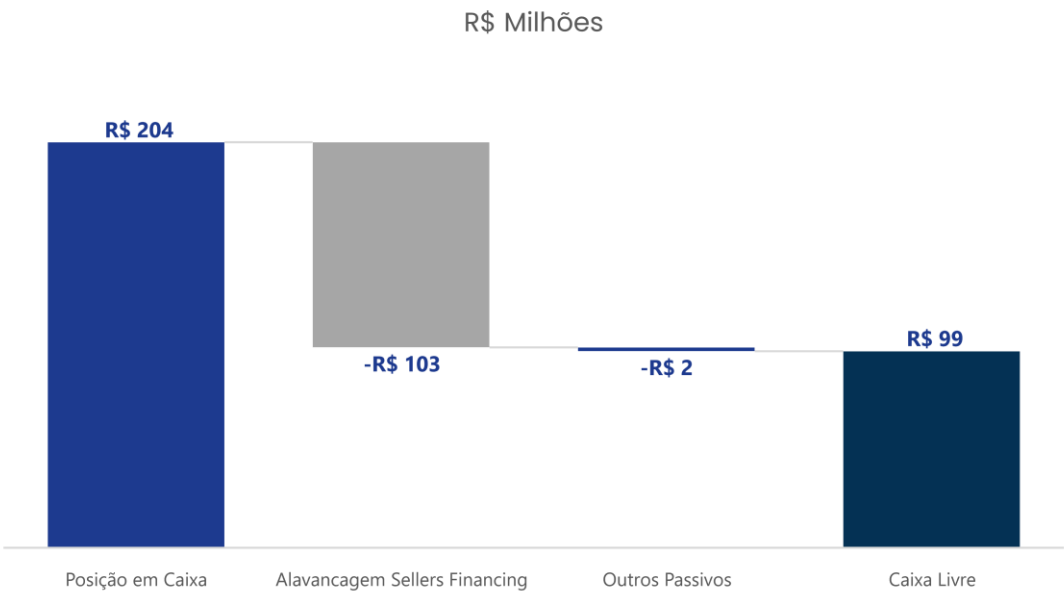
Razão de subordinação (corrente): **51,0%**

## 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 relevante de pagamento futura no Fundo.

Obrigação total: **R\$ 103,3 milhões (6% do PL<sup>2</sup>)**  
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.

## Demonstrativo de resultados

A tabela abaixo apresenta o resultado consolidado da estrutura do Fundo<sup>1</sup>. Referente ao mês de setembro/25, o Fundo MCLG11 (sênior) distribuiu R\$ 0,0788 por cota no mês enquanto o Fundo MCLO11 (subordinada) distribuiu R\$ 0,0945 por cota no mês.

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS <sup>1</sup>      | Julho/25        | Agosto/25       | Setembro/25     | Acumulado 2025   |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receita Imobiliária                           | R\$ 11.467.464  | R\$ 10.902.831  | R\$ 10.427.845  | R\$ 82.213.901   |
| Despesas dos Imóveis                          | - R\$ 273.720   | - R\$ 303.630   | - R\$ 169.720   | - R\$ 1.429.793  |
| Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)        | R\$ 1.573.180   | R\$ 942.300     | R\$ 2.118.833   | R\$ 20.482.123   |
| Despesas dos Fundos                           | - R\$ 1.956.419 | - R\$ 2.030.495 | - R\$ 1.840.163 | - R\$ 12.302.923 |
| Resultado Final (R\$ Total)                   | R\$ 10.810.505  | R\$ 9.511.006   | R\$ 10.536.796  | R\$ 88.963.307   |
| Distribuição MCLG11 (Sênior) (R\$ Total)      | R\$ 6.554.566   | R\$ 6.001.282   | R\$ 6.301.536   | R\$ 52.476.293   |
| Distribuição MCLG11 (Sênior) (R\$/Cota)       | R\$ 0,0819      | R\$ 0,0750      | R\$ 0,0788      | R\$ 0,6560       |
| Distribuição MCLO11 (Subordinada) (R\$ Total) | R\$ 4.237.359   | R\$ 3.494.582   | R\$ 4.218.228   | R\$ 36.309.945   |
| Distribuição MCLO11 (Subordinada) (R\$/Cota)  | R\$ 0,0949      | R\$ 0,0783      | R\$ 0,0945      | R\$ 0,8133       |

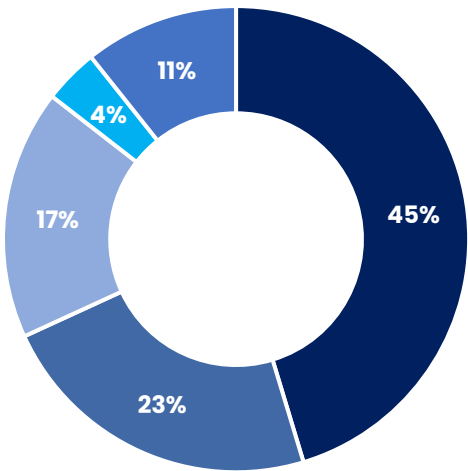
(1) Tanto as receitas quanto as despesas dos dois fundos (Master e Feeder) foram consolidadas no demonstrativo de resultados.

## Exposição do Fundo por ativos

O gráfico abaixo apresenta a composição do portfólio do Fundo<sup>1</sup> no fechamento de setembro/25. Ele considera como base o patrimônio líquido que, no caso dos ativos imobiliários, representa o valor atualizado via laudo de avaliação.

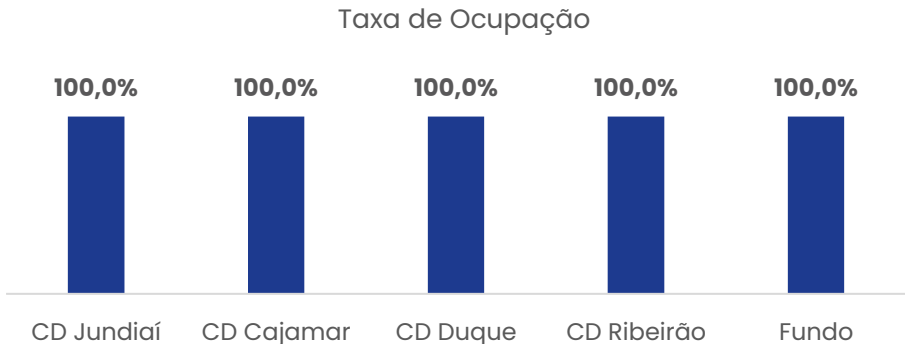
**Os quatro galpões logísticos que fazem parte do portfólio representam 89% do total.** A diferença está investida em instrumentos de caixa e considera a obrigação de pagamento futuro de R\$ 100 milhões corrigidos por IPCA devido ao vendedor dos ativos.

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



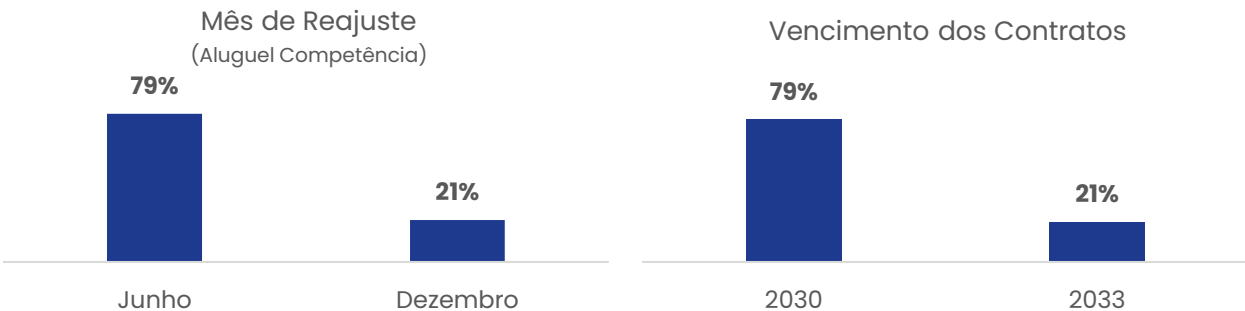
## Ocupação e vacância

Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo<sup>1</sup> 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 Fundo<sup>2</sup> é de 5,5 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<sup>(1)</sup>:

1 CD JUNDIAÍ (SP)



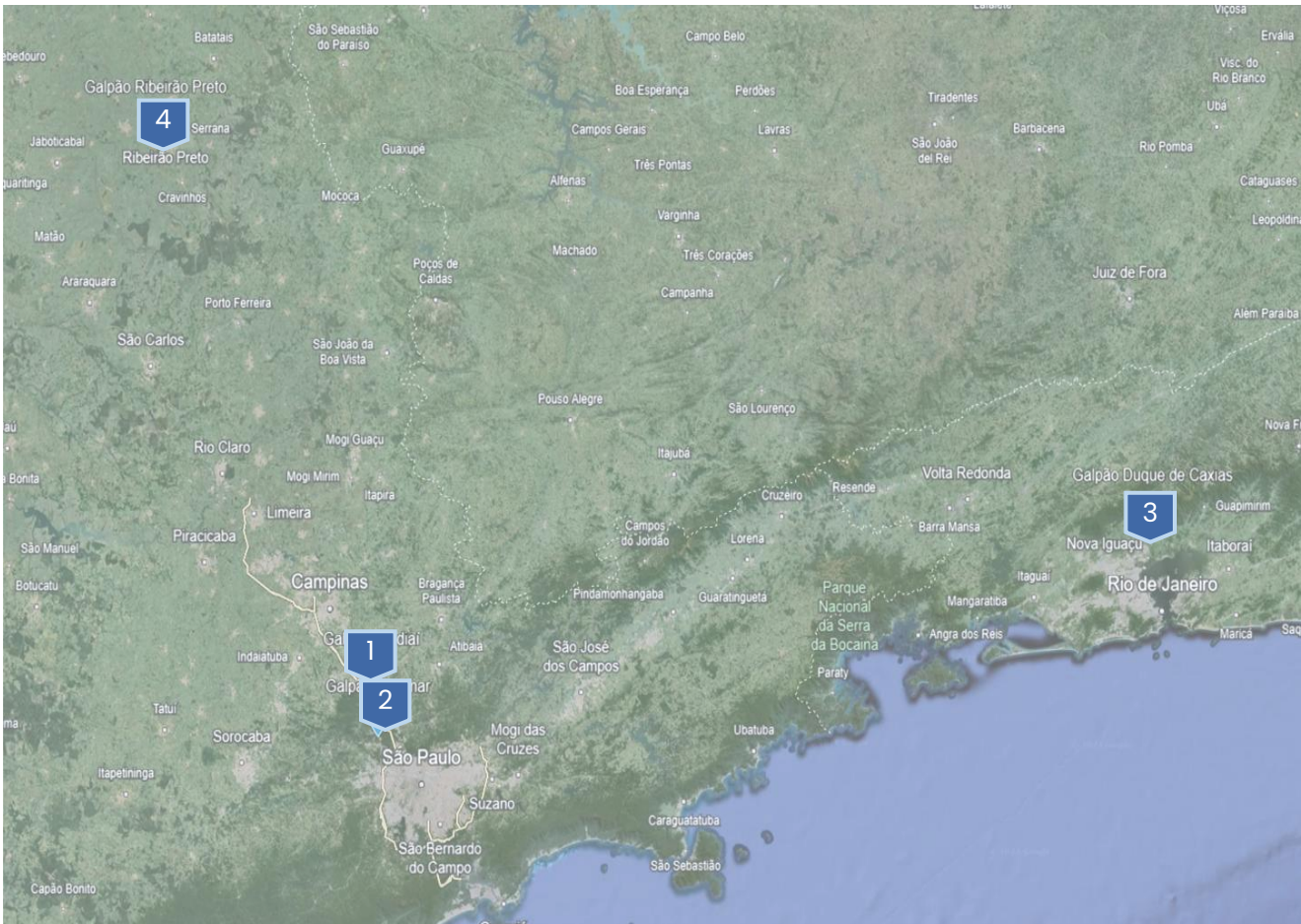
2 CD CAJAMAR (SP)



3 CD DUQUE DE CAXIAS (RJ)



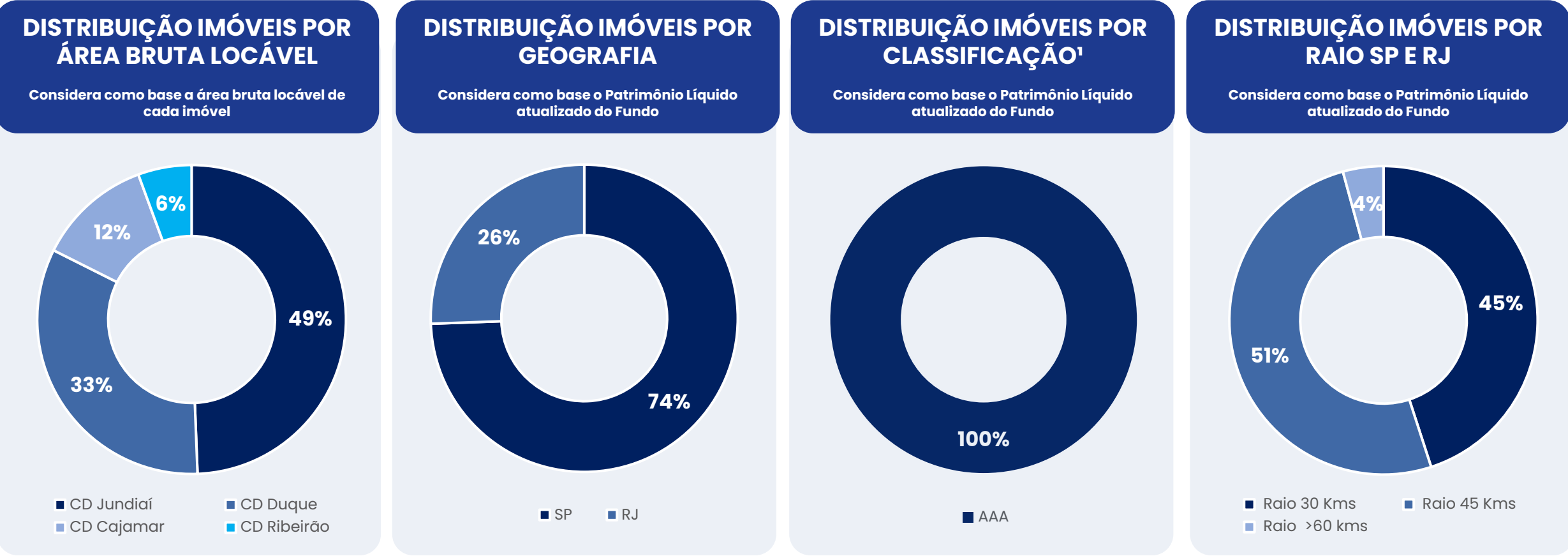
4 CD RIBEIRÃO PRETO (SP)



(1) Considera o Fundo Master.

## Distribuição dos imóveis em diferentes categorias

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



(1) Fonte: Buildings

## CD Jundiaí

|                                 |                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Área do terreno:                | 891.863 m²                                          |
| ABL:                            | 313.314 m²                                          |
| Localização:                    | Rod. Anhanguera, km 52 – Jundiaí – SP               |
| 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/m²                                          |
| Sprinklers:                     | Sim                                                 |
| Nº docas:                       | 547 (1 para cada 573m²)                             |
| Data de entrega:                | 1996 (CD1), 2005 (CD2 + ampliação CD1) e 2007 (CD3) |
| Classificação¹:                 | 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 m²                               |
| ABL:                            | 76.120 m²                                |
| Localização:                    | Rod. Anhanguera, km 34 –<br>Cajamar – SP |
| Taxa de vacância:               | 0,00%                                    |
| Locatário:                      | Ford                                     |
| Vencimento da locação:          | dez/33                                   |
| Pé-direito:                     | 12,00 m – 13,70m                         |
| Capacidade piso:                | 6,0 ton/m²                               |
| Sprinklers:                     | Sim                                      |
| Nº docas:                       | 137 (1 para cada 545m²)                  |
| Data de entrega:                | 2020                                     |
| Classificação¹:                 | 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 m²                                        |
| ABL:                            | 209.442 m²                                        |
| Localização:                    | Av. Automóvel Clube, 7.543 – Duque de Caxias – RJ |
| 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/m²                                        |
| Sprinklers:                     | Sim                                               |
| Nº docas:                       | 431 (1 para cada 493m²)                           |
| Data de entrega:                | 2007 (CD) e 2012 (ampliação)                      |
| Classificação¹:                 | AAA                                               |
| Setor de atuação do inquilino:  | Varejo                                            |
| Índice de reajuste de contrato: | IPCA                                              |
| Mês de reajuste de contrato:    | Junho                                             |

- Galpão classe¹ AAA
- 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 m²                                  |
| ABL:                            | 35.558 m²                                  |
| Localização:                    | Av. Patriarca, 5.335 – Ribeirão Preto – SP |
| Taxa de vacância:               | 0,00%                                      |
| Locatário:                      | Casas Bahia                                |
| Vencimento da locação:          | jun/30                                     |
| Pé-direito:                     | 9,40m – 15,50m                             |
| Capacidade piso:                | 5,0 ton/m²                                 |
| Sprinklers:                     | Sim                                        |
| Nº docas:                       | 87 (1 para cada 409m²)                     |
| Data de entrega:                | 1990 (CD) e 2009 (ampliação)               |
| Classificação¹:                 | 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



#### ➤ **contato JiveMauá**

[fundosimobiliarios@jivemaua.com.br](mailto:fundosimobiliarios@jivemaua.com.br)

[www.jivemaua.com.br](http://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