



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCRE11 | DEZEMBRO 2024

# INFORMAÇÕES GERAIS (NOVEMBRO/24)

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)  
**MCRE11**

Número de Cotistas  
**93.666**

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>  
**R\$ 1.046.707.071,30**  
**R\$ 9,38/ cota**

Liquidez  
**R\$ 81,0 milhões (total mês)**  
**R\$ 4,3 milhões (média diária)**

Valor da Cota a Mercado  
**R\$ 8,18**

Último Dividendo  
**R\$ 0,10 / cota**

Preço Mercado / Patrimonial  
**0,86**

*Dividend Yield* Anualizado<sup>2</sup>  
**15,7% a.a.**

Anúncio e Pagamento de Dividendos

**11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente**

Data do IPO  
**14/06/2021**

Quantidade de Cotas  
**111.598.921**

CNPJ  
**36.655.973/0001-06**

Público Alvo  
**Investidores em Geral**

Gestor  
**Mauá Capital Real Estate**

Taxa de Gestão  
**1,10% 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 IPCA + 6,00% a.a.**

(1) Patrimônio Líquido divulgado no informe mensal e considerando rendimento a distribuir é de R\$ 1.060.212.779,64 (R\$ 9,50/cota).  
(2) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

# RESUMO DO MÊS

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

## COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição do MCREII referente à novembro/24 (paga aos cotistas em dezembro/24) foi de **R\$ 0,10** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 15,7% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 8,18**.

Como fato subsequente, ao longo do mês de dezembro/24, realizamos a liquidação de uma nova operação no montante de aproximadamente **R\$ 33,8 milhões a uma taxa de CDI + 4,07%**, traremos mais detalhes no próximo relatório gerencial.

Ademais, informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a dezembro/24, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

## GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCREII para o 2º semestre de 2024 é entre R\$ 0,09/cota - R\$ 0,10/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até dezembro/24 (valor pago aos cotistas em janeiro/25)**. O novo guidance de distribuição, para o primeiro semestre de 2025 será apresentado no próximo relatório.

**A gestão acredita ser possível manter a entrega do semestre no topo da banda**, ou seja, no R\$ 0,10 por cota, contudo, o valor exato dependerá do comportamento realizado da inflação.

Projeção de distribuição<sup>1</sup> mensal jul/24 a dez/24

**Entre R\$ 0,09 e R\$ 0,10 / cota**

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

## TABELA DE SENSIBILIDADE

Ao longo das últimas semanas, observamos um movimento de desvalorização da cota do MCREII no mercado secundário. Ressaltamos que a carteira do fundo segue 100% adimplente e todos os ativos seguem performando da maneira esperada.

Contudo, dada esta desvalorização, apresentamos abaixo a **tabela de sensibilidade** da taxa média da carteira do Fundo e seu dividend yield em relação a variação do preço da cota no mercado secundário:

Cotação MCREII	Taxa Carteira MCREII IPCA+	Dividend Yield a R\$ 0,10/cota
R\$ 7,00	27,4%	18,6%
R\$ 7,25	25,3%	17,9%
R\$ 7,50	23,4%	17,2%
R\$ 7,75	21,6%	16,6%
R\$ 8,00	20,0%	16,1%
R\$ 8,25	18,5%	15,6%
R\$ 8,50	17,1%	15,1%
<b>R\$ 9,50 (Patrimonial)</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,4%</b>

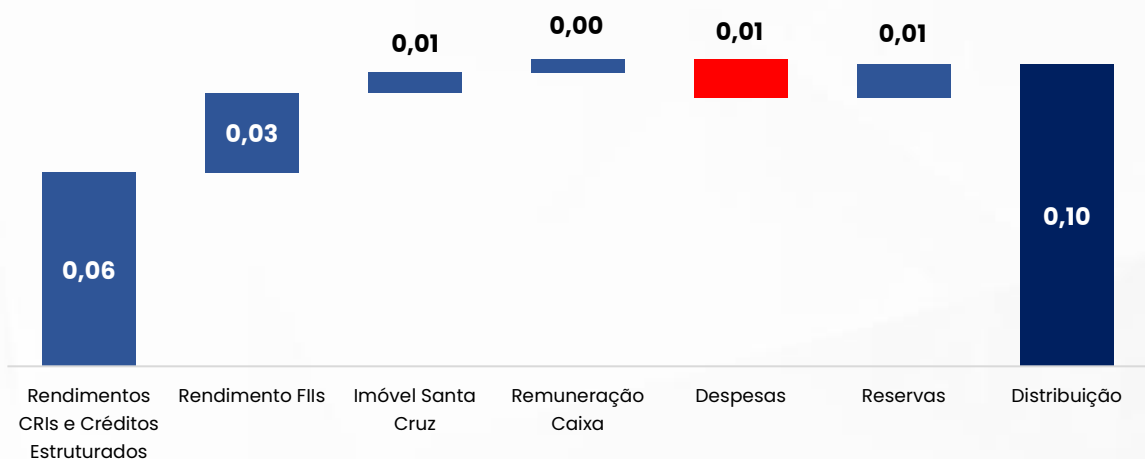
A metodologia de cálculo considera a parcela alocada em CRIs, crédito estruturado, operações estruturadas e o imóvel do Fundo, totalizando aproximadamente R\$ 866,8 milhões. As operações indexadas ao CDI foram convertidas para IPCA+ usando a curva futura de juros.

# RESUMO DO MÊS

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCREII gerou R\$ 0,09 por cota e utilizou R\$ 0,01 em reservas no mês. Encerramos o mês com R\$ 0,01/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCREII dentro do seu guidance de distribuição.**



## PORTFÓLIO ALOCADO E PIPELINE

Ressaltamos que o **valor atual em caixa do Fundo já está 100% comprometido em novos CRIs que serão liquidados.** Apresentamos abaixo a tabela com a fotografia do MCREII no fechamento de novembro/24.

PORTFÓLIO MCREII E PIPELINE <sup>1</sup> EM ESTRUTURAÇÃO	
Patrimônio Total do MCREII	R\$ 1,06 bilhão
Montante já alocado em ativos-alvo	R\$ 0,95 bilhão
Taxa Média CRIs e Estruturados (73% do PL)	<b>79% IPCA + 10,6% e 21% CDI + 5,4%</b>
Yield Médio FIs (8% do PL)	<b>14,9% a.a.</b>
Yield on Cost Imóvel (8% do PL)	<b>9,1% a.a.</b>
Novas Integralizações em CRIs já existentes	3 Ativos / R\$ 65 milhões
Ativos em Pipeline <sup>1</sup> (CRIs)	1 Ativos / R\$ 35 milhões
<b>Taxa média do Pipeline</b>	<b>31% IPCA + 11,1% e 69% CDI + 5,2%</b>
<b>Percentual e Taxa média Fundo 100% Alocado</b>	<b>78% IPCA + 10,4% e 22% CDI + 5,3%</b>

(1) O pipeline e qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

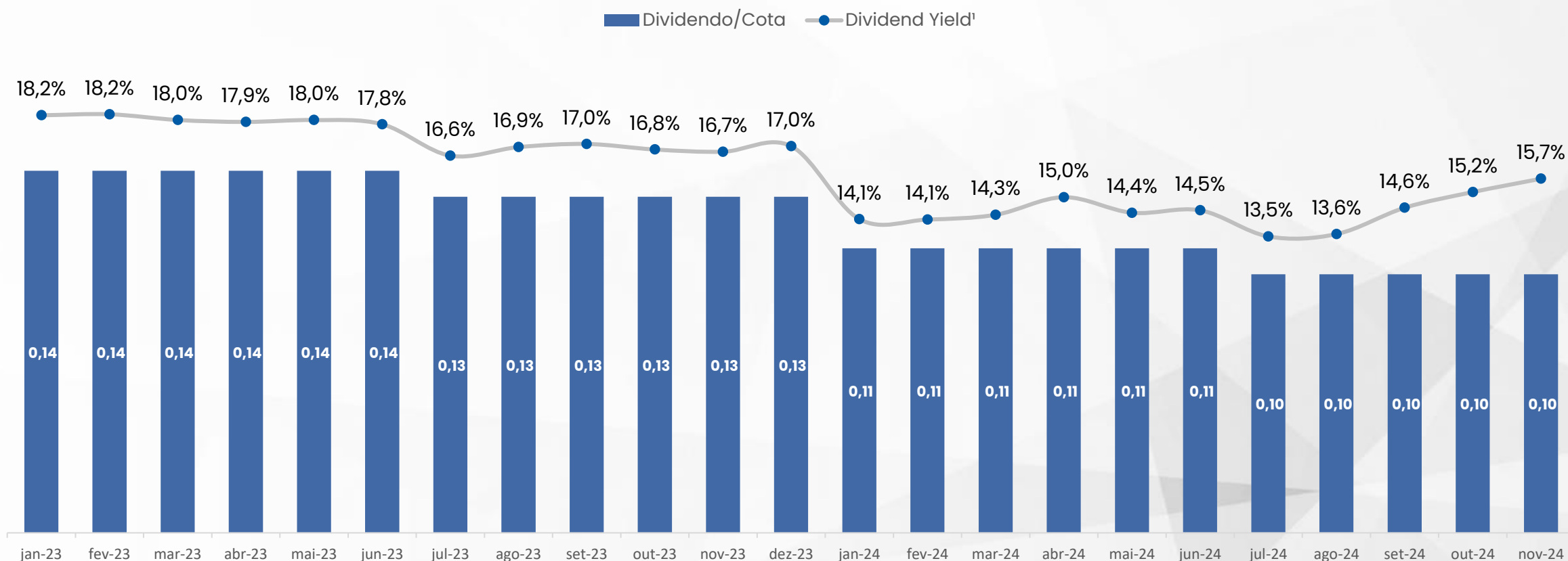


# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

## ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCRE11. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**<sup>2</sup> nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.



(1) Considera a cota de fechamento de cada mês.

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

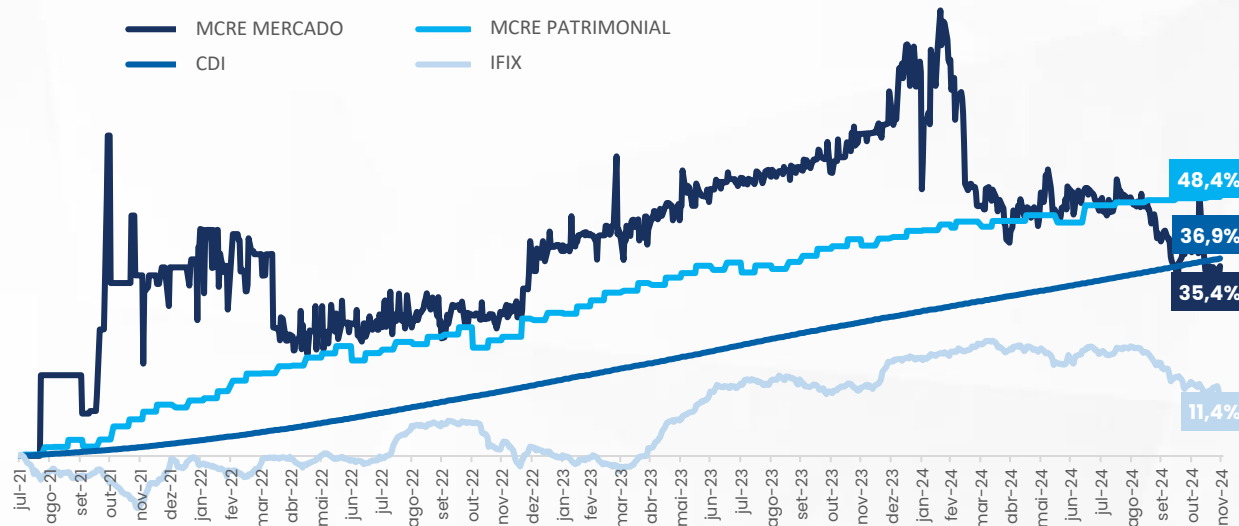
# ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

## RENTABILIDADE DO FUNDO

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCREII apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX**.

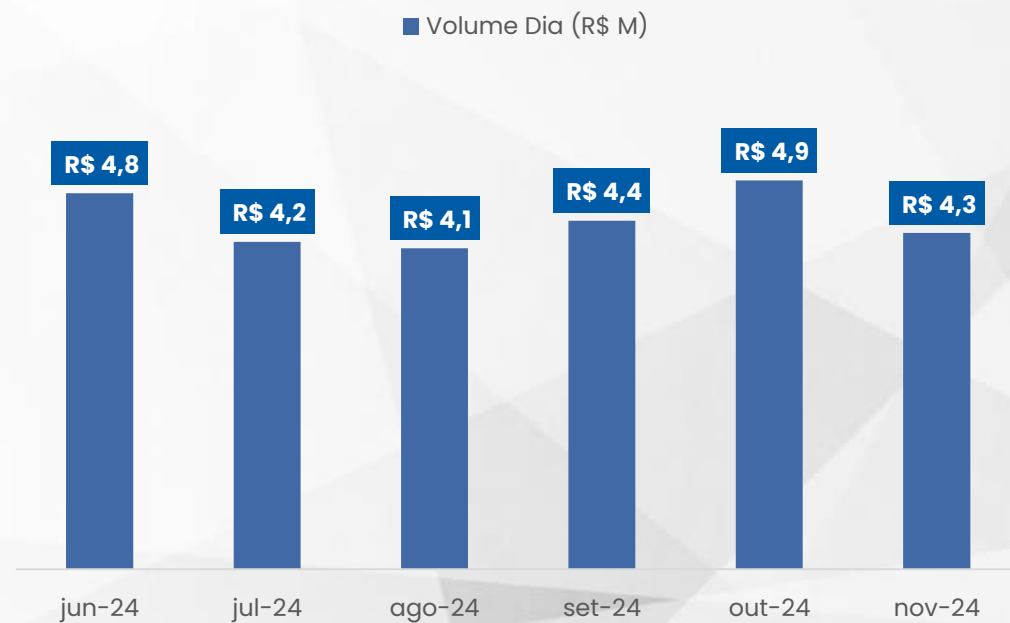
Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCRE - Mercado + Dividendos	35,4%	-16,4%	-15,4%	-9,2%	-8,7%
MCRE - Patrimonial + Dividendos	48,4%	5,5%	5,6%	2,3%	0,7%
IFIX	11,4%	-5,3%	-1,2%	-7,2%	-7,6%
CDI Líquido (15% de alíquota)	36,9%	8,4%	9,2%	4,4%	2,2%



## LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 81,0 milhões**, equivalente a **R\$ 4,3 milhões por dia**.

Tal crescimento se deu a partir da última oferta de cotas do MCREII, fomentando a liquidez das cotas no mercado secundário.



# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

## RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 11,3 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 11,2 milhões, equivalente a R\$ 0,10/cota. A receita do mês foi positivamente impactada com o recebimento de R\$ 0,7 milhão em rendimentos extraordinários do FII SPVJ11, que vendeu parcela de seus ativos com lucro, distribuído aos cotistas.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Set24 (R\$)	Out24 (R\$)	Nov24 (R\$)	Nov24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>						
CRI – Juros	6.224.184	6.025.173	6.063.028	53%	65.385.596	52%
CRI – Correção	527.711	527.628	1.118.728	10%	10.724.938	8%
CRI – Ganho de Capital	-367.892	5.433.301	-	0%	16.328.031	13%
Receita Imóveis	547.449	786.162	749.960	7%	5.101.394	4%
Rendimento FIs	1.598.820	2.019.690	2.914.286	26%	11.147.798	9%
Receita sobre Caixa	785.521	618.616	490.472	4%	17.904.287	14%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>9.315.793</b>	<b>15.410.570</b>	<b>11.336.474</b>	<b>100%</b>	<b>126.592.045</b>	<b>100%</b>
Despesas	<b>-1.741.774</b>	<b>-1.265.894</b>	<b>-1.409.796</b>	<b>-12%</b>	<b>-12.432.860</b>	<b>-10%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>7.574.019</b>	<b>14.144.676</b>	<b>9.926.678</b>	<b>88%</b>	<b>114.159.185</b>	<b>90%</b>
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,07	0,13	0,09	-	1,17	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	11.159.892	11.159.892	11.159.892	-	101.640.590	-
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>-</b>	<b>1,16</b>	<b>-</b>
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(1)</sup>	1,04%	1,04%	1,05%	-	11,9%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,2%	13,3%	13,4%	-	13,1%	-
% DO CDI BRUTO	124%	113%	133%	-	121%	-
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(2)</sup>	146%	132%	157%	-	142%	-

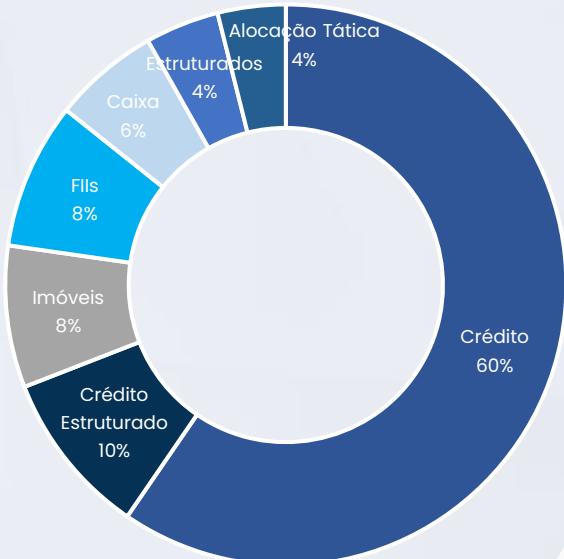
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de imposto de 15%

## ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo trazemos as principais características do portfólio investido no fechamento do mês. Entendemos que é extremamente saudável para o Fundo uma participação em diversos segmentos de Real Estate e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira. Encerramos o mês com 91% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **17 CRIs, 1 crédito estruturado, 1 imóvel, 4 ativos estruturados e 18 fundos listados**.

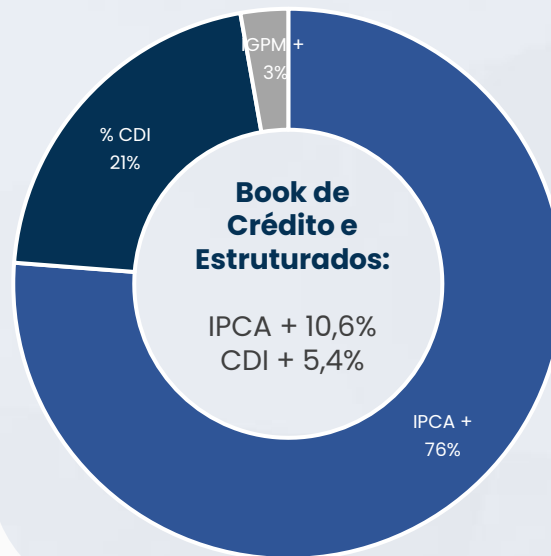
### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



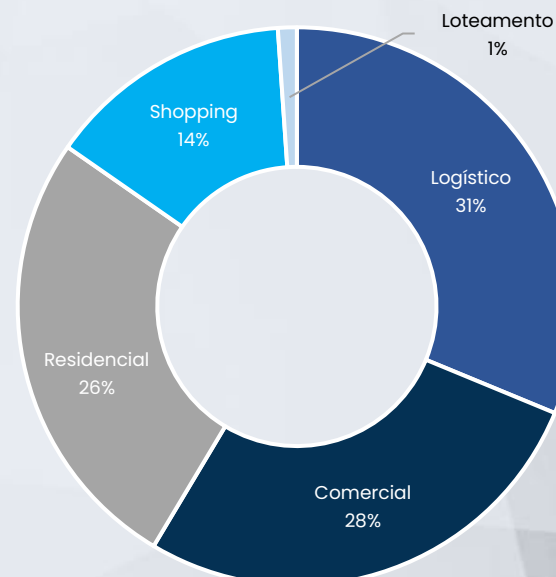
### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS, IMÓVEIS E CAIXA

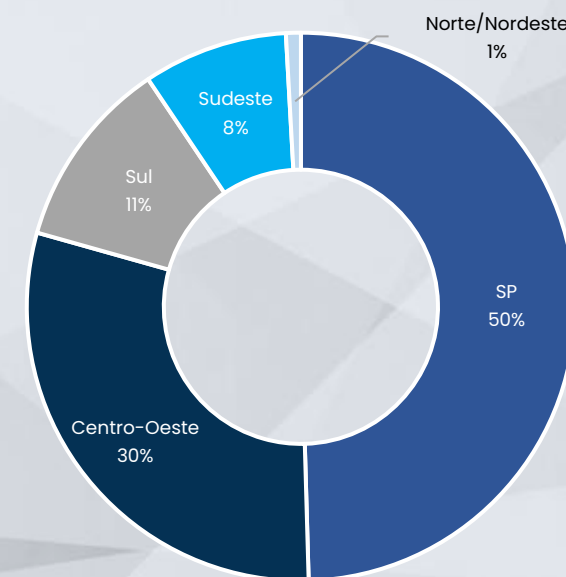
#### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



#### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



#### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO





### TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV <sup>1</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
Lotus Sr.	Res / Com	119,0	CRI Sênior	35%	2,1	CDI	4,0%	Própria	24E1816335 / 24E1816847 / 24E1817009	True	mai/27
LA Shopping	Shopping	110,5	CRI (Série Única)	33%	5,7	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
FII Invista BBP	Logístico	100,9	Crédito Estruturado	29%	7,3	IPCA	9,5%	Própria	-	-	mai/44
CD Santa Cruz	Logístico	89,5	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
Pulverizados <sup>2</sup>	Res / Com / Lote	79,7	CRI Subordinado	78%	2,0	IPCA / IGPM	13,4%	Própria	-	True	-
Home Equity II	Res / Com	75,3	CRI (Série Única)	46%	5,2	IPCA	9,0%	Própria	24E3558403	True	out/44
MSB Axis	Residencial	50,9	CRI (Série Única)	55%	3,8	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
Lotus Meza.	Res / Com	44,8	CRI Mezanino	49%	2,0	CDI	9,00%	Própria	24E1816594 / 24E1816849 / 24E1817011	True	mai/27
Alocação Tática	-	41,5	-	-	-	CDI	2,0%	-	-	-	-
CB I	Logístico	41,4	CRI Subordinado	81%	3,0	IPCA	7,2%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	34,6	CRI Subordinado	81%	3,9	IPCA	7,2%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Business Park	Logístico	33,6	CRI (Série Única)	37%	3,1	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
CB II	Logístico	29,4	CRI Subordinado	81%	3,0	IPCA	7,2%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mauá Prop	Residencial	24,8	Estruturados	-	-	IPCA	15,2%	Própria	-	-	-
Mauá Renda Urb	Comercial	12,6	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	11,0	CRI Subordinado	42%	1,0	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Bluecap Des Log	Logístico	4,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Mercado	-	-	-
MMPD11	Residencial	3,5	Estruturados	-	-	IPCA	10,0%	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	1,1	CRI Sênior	4%	0,4	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FII's Líquidos	-	86,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	64,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.059,8</b>	<b>-</b>	<b>49%</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>11,2%<sup>3</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Todas as taxas dos CRIs Pulverizados apresentadas acima são calculadas de acordo com premissas e projeções do Gestor no âmbito dos créditos que fazem parte desses ativos e representam melhor a expectativa de remuneração desses CRIs, frente aos impactos de inadimplência e pré-pagamento naturais das séries de CRIs dessa categoria. As taxas de emissão desses papéis, que constam nos sites dos agentes fiduciários, serão diferentes das taxas apresentadas acima, em razão de representarem as taxas da data de emissão dos respectivos CRIs.

- (1) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.
- (2) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.
- (3) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs, Crédito Estruturado e Estruturados e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

### DETALHAMENTO ESTRUTURADOS

**FII Mauá Capital Propriedades:** FII estruturado que realizou a compra de 10 unidades residenciais de um empreendimento em desenvolvimento no bairro de Campo Belo - SP, com o objetivo de gerar ganho de capital com as vendas das unidades. O Mauá Prop. já recebeu uma renda mínima garantida de R\$ 3,1 milhões referente aos primeiros 12 meses. O Mauá Prop. possui rentabilidade esperada de IPCA + 15,2%.



Veículo	FII
Segmento	<b>Residencial</b>
Volume Atual	<b>R\$ 24.836.439</b>
% Carteira MCRE	<b>2,3%</b>
Rendimentos	<b>Curva "J"</b>

**FII Mauá Renda Urbana:** FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui ativos em seu portfólio com contratos de locação de longo prazo no formato Built-to-suit com uma grande rede de supermercados. Os imóveis estão localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo. O retorno líquido esperado é de IPCA + 15,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	<b>Renda Urb.</b>
Volume Atual	<b>R\$ 12.568.194</b>
% Carteira MCRE	<b>1,2%</b>
Rendimentos	<b>Curva "J"</b>

**Blue Cap Desenvolvimento Logístico:** FII estruturado para o desenvolvimento de um galpão logístico na região de Extrema-MG, mercado que atualmente apresenta elevada demanda logística. O investimento foi realizado através da oferta 476 em dez/21, onde foi subscrito um volume total de R\$ 3.000.000, que foi investido por meio de chamadas de capital trimestrais. O retorno líquido esperado do Fundo é superior a IPCA + 15,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	<b>Logístico</b>
Volume Atual	<b>R\$ 4.306.514</b>
% Carteira MCRE	<b>0,4%</b>
Rendimentos	<b>Curva "J"</b>

**FII Mauá Capital MPD (MMPD11):** FII de permuta residencial estruturado pela Mauá Capital, em parceria com a incorporadora MPD para desenvolvimento de projetos na cidade de São Paulo. O investimento foi realizado através da oferta 476 inicial em set/21. O retorno líquido esperado do Fundo é de IPCA + 10,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	<b>Residencial</b>
Volume Atual	<b>R\$ 3.460.620</b>
% Carteira MCRE	<b>0,3%</b>
Rendimentos	<b>Curva "J"</b>

### DETALHAMENTO FIIS LÍQUIDOS

O MCREII fechou o mês com uma alocação de R\$ 86,6 milhões (~8% dos recursos do Fundo) em FIIs.

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

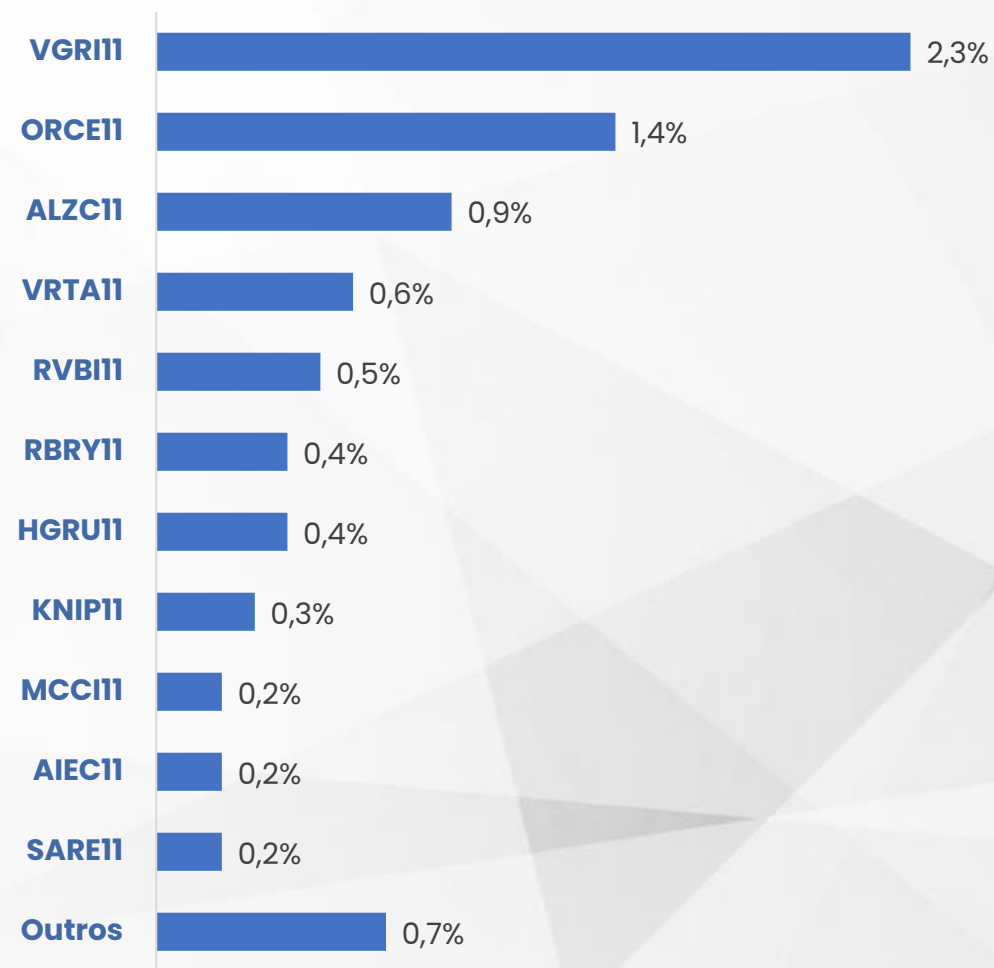
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 14,9% a.a.**

Ressaltamos que grande parte dessas alocações foram feitas através das ofertas destinadas a investidores profissionais, buscando oportunidades em novos fundos com gestão promissora e que ofereçam pulverização de risco e potencial upside no médio prazo.

### DETALHAMENTO POR ATIVO

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário:

(% DO ATIVO TOTAL DO MCRE)



### ATIVOS: DETALHAMENTO

**CRI LOTUS TOWER:** CRI com garantia de três empreendimentos em Brasília/DF: Lotus Tower (laje corporativa); Kasa (residencial); Parque da Cidade (laje corporativa). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume total de R\$ 300,00 milhões, sendo integralizado R\$ 185,00 milhões. A operação conta com garantias robustas: (i) AF dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas das SPEs proprietárias dos empreendimentos e da tomadora; (iv) Aval; (v) Fundo de reserva; (vi) Fundo de despesas; e (vii) Fiança.



Devedor	Incorporador
Taxa	<b>CDI + 4,00% / CDI + 9,00%</b>
% do PL	<b>15,4%</b>
Vencimento	<b>24/05/2027</b>
Código Cetip <sup>1</sup>	-

**CRI LA SHOPPING:** CRI com garantia em participações dos shoppings Boulevard Londrina (Londrina/PR), Boulevard Vila Velha (Vila Velha/ES) e Passeio das Águas (Goiânia/GO). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 140,0 milhões, sendo R\$ 115,0 milhões a primeira integralização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária da fração ideal dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de ações da Devedora; (iv) Fundo de reserva; (v) Fundo de despesas.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	<b>IPCA + 11,25%</b>
% do PL	<b>10,4%</b>
Vencimento	<b>24/01/2039</b>
Código Cetip	<b>24A2634127 / 24A2634961</b>

**CRÉD. ESTRUTURADO – INVISTA BBP COTA SÊNIOR:** FII Estruturado que carrega múltiplos imóveis logísticos dentro de um raio de 60km de São Paulo e auferir renda proveniente dos aluguéis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 9,50% a.a.. Atualmente o LTV da operação é de 29%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	<b>IPCA + 9,50%</b>
% do PL	<b>9,5%</b>
Vencimento	<b>13/05/2044</b>

(1) Os ativos Lotus Tower da carteira englobam os códigos Cetip 24E1816335, 24E1816847, 24E1817009, 24E1816594, 24E1816849 e 24E1817011.



### ATIVOS: DETALHAMENTO

**CD SANTA CRUZ:** O ativo possui elevado padrão construtivo (classificação AAA) e está localizado em região de fácil acesso à Avenida Brasil, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, dentro do Raio 60km do centro da capital carioca. Atualmente, possui um nível de ocupação de 77%, contando com 99 docas, pé-direito de 12 metros e capacidade de piso de 6 ton/m<sup>2</sup>.



<b>Classificação</b>	<b>AAA</b>
ABL	<b>84.275 m<sup>2</sup></b>
Pé-direito	<b>12 metros</b>
Capacidade Piso	<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>
Taxa de ocupação atual	<b>77%</b>

**PULVERIZADOS:** CRIs séries subordinadas com lastros em recebíveis de financiamentos imobiliários e Home Equity, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos - 536 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,40%</b>
% do PL	<b>7,5%</b>
Vencimento	<b>24/11/2034</b>
Código Cetip <sup>1</sup>	<b>-</b>

**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%.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos - 192 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,00%</b>
% do PL	<b>7,1%</b>
Vencimento	<b>10/10/2044</b>
Código Cetip	<b>24E3558403</b>

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.



## ATIVOS: DETALHAMENTO

**CRI MSB AXIS:** CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Axis, no Campo Belo em São Paulo/SP. O valor total da operação foi de R\$ 95,0 milhões, sendo a primeira integralização de R\$ 48,4 milhões. A operação conta com garantias robustas: (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de despesas.



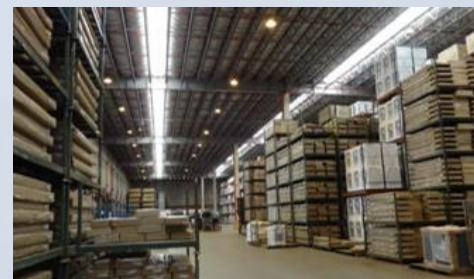
<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,0%</b>
% do PL	<b>4,8%</b>
Vencimento	<b>15/04/2029</b>
Código Cetip	<b>24D2858481</b>

**CRI GRUPO CB I:** CRI série subordinada 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. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 81%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,15%</b>
% do PL	<b>3,9%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>17L0776106</b>

**CRI GRUPO CB III:** CRI série subordinada 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. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 81%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,15%</b>
% do PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>11/07/2033</b>
Código Cetip	<b>19G0290175</b>

### ATIVOS: DETALHAMENTO

**CRI BUSINESS PARK:** CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico DF Business Park classe AAA localizado no Distrito Federal e cessão dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários. O LTV atual da operação está em 38%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,98%</b>
% do PL	<b>3,2%</b>
Vencimento	<b>27/11/2031</b>
Código Cetip	<b>19L0938593</b>

**CRI GRUPO CB II:** CRI série subordinada 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. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 81%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,15%</b>
% do PL	<b>2,8%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>18F0849476</b>

**CRI RENDA RESIDENCIAL:** CRI série subordinada 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.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 14,00%</b>
% do PL	<b>1,0%</b>
Vencimento	<b>26/11/2025</b>
Código Cetip	<b>19K1139274</b>

## ATIVOS: DETALHAMENTO

**CRI Mix 143 (Sênior):** CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos - 63 créditos</b>
Taxa	<b>IGPM + 7,50%</b>
% do PL	<b>0,1%</b>
Vencimento	<b>25/06/2025</b>
Código Cetip	<b>18F0922803</b>



# 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 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.

