



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCRE11 | FEVEREIRO 2025

INFORMAÇÕES GERAIS (JANEIRO/25)

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCRE11

Número de Cotistas
85.586

Patrimônio Líquido¹
R\$ 1.095.469.079,23
R\$ 9,82/ cota

Liquidez
R\$ 69,9 milhões (total mês)
R\$ 3,2 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 7,51

Último Dividendo
R\$ 0,11 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,75

Dividend Yield Anualizado²
19,1% 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\$ 1.117.925.325,81 (R\$ 10,02/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 MCRE11 referente à janeiro/25 (paga aos cotistas em fevereiro/25) foi de **R\$ 0,11** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 19,1% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 7,51**.

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

No **relatório do mês anterior** detalhamos o evento de **pré-pagamento dos CRI "Grupo CB" que culminou no recebimento de cerca de R\$ 78,2 milhões em principal** pelo MCRE11. Estes recursos, juntamente com vendas realizadas de outros CRI do portfólio, estão sendo utilizados para a alocação em novos ativos, permitindo que o Fundo realize a reciclagem de sua carteira.

Além disso, o **MCRE11 também recebeu em prêmio de pré-pagamento o valor de R\$ 10,2 milhões** com a quitação desta operação. Conforme detalharemos nas próximas páginas, este resultado adicional foi o que permitiu o **aumento do guidance de distribuição de rendimentos** deste primeiro semestre de 2025.

Em janeiro/25 realizamos um **novo investimento** perfazendo um total de aproximadamente **R\$ 72,0 milhões**. Traremos mais informações desta operação na próxima página deste relatório.

RESUMO DO PORTFÓLIO ALOCADO

Apresentamos abaixo a tabela com a fotografia do MCRE11 no fechamento de janeiro/25.

PORTFÓLIO MCRE11	
Patrimônio Total do MCRE11	R\$ 1,13 bilhão
Taxa Média Aquisição Crédito (58% do Fundo)	71% IPCA + 10,9% e 29% CDI + 5,1%
Yield on Cost Imóvel (17% do Fundo)	9,6% a.a.
Estruturados (10% do Fundo) - Carrego / TIR Esperada	4,9% a.a. / IPCA + 16,4%
Caixa (8% do Fundo)	90% CDI
Yield Médio FIs Líquidos (7% do Fundo)	15,6% a.a.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCRE11 gerou R\$ 0,20 por cota e reteve R\$ 0,09 em reservas no mês. **Encerramos o mês com R\$ 0,11/cota de reservas acumuladas** que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCRE11 dentro do seu *guidance* de distribuição.



NOVA ALOCAÇÃO





MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

FII MAUÁ LOGÍSTICO – COTA SUBORDINADA

Em janeiro/25 o MCREII realizou investimento de R\$ 72 milhões nas cotas subordinadas do FII Mauá Capital Logístico (MCL011). **Trata-se de um Fundo Imobiliário que adquiriu, a preços oportunistas, quatro galpões logísticos prontos, 100% locados e em localizações com alta demanda para locação, sendo que 95% dos ativos estão a menos de 45 km do centro da cidade de São Paulo ou Rio de Janeiro.** A tabela abaixo apresenta algumas informações sobre o Fundo:

FII Mauá Capital Logístico (MCL011)	
Início do Fundo	Jan/25
Patrimônio Líquido Total	R\$ 1,24 Bilhão
% Cotas Sêniores	R\$ 800 milhões (67%)
% Cotas Subordinadas	R\$ 400 milhões (33%)
Número de galpões adquiridos	4
Valor total pago na aquisição	R\$ 1.070 bilhão
Área Bruta Locável (ABL) total	634 mil m ²
Valor pago por m ²	1.690 m ²

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes dos ativos, de forma individual:

Localização	Cajamar, SP	Jundiaí, SP	Duque de Caxias, RJ	Ribeirão Preto, SP
				
ABL	76,1 mil m ²	313,3 mil m ²	209,4 mil m ²	35,6 mil m ²
Classificação	AAA	AA	AA	A
Ocupação	100%	100%	100%	100%

Por ter duas subclasses de cotas (sênior e subordinada), o FII Mauá Capital Logístico foi distribuído para diferentes tipos de investidores. A tabela abaixo apresenta qual é o funcionamento da expectativa de retorno para cada subclasse e o público-alvo de investidores que acessou cada uma delas. **O MCREII alocou R\$ 72 milhões nas cotas subordinadas, representando 17% do total desta classe e 5,8% do fundo como um todo (sênior + subordinada).**

Subclasse	Detalhamento da expectativa de retorno	Público-Alvo
Sênior	Rentabilidade pré-definida de IPCA + 9% a.a. Prazo de até 7 anos. Remuneração adicional (<i>kicker</i>) de 5,5% do lucro imobiliário na venda de cada ativo	Investidores em Geral Cerca de 14 mil investidores participaram desta oferta de cotas sêniores
Subordinada	Mensalmente paga como <i>dividend yield</i> a diferença do resultado total e o cupom de 9% a.a. pago para as cotas sêniores. (Investida pelo MCREII) Fica com todo o lucro na venda dos ativos após o pagamento da correção monetária e <i>kicker</i> para as cotas sêniores	Investidores Qualificados Participaram desta oferta cerca de 100 investidores institucionais, sendo eles outros fundos, Family Offices, gestores e alocadores

Ainda que a cota subordinada já esteja entregando um retorno – via dividendos – de aprox. 12,0% a.a., advindo da sobra de resultado após o pagamento das cotas sêniores, é **na venda dos ativos** que está projetada a **materialização da rentabilidade desta alocação.**

A tabela ao lado apresenta a sensibilidade de retorno esperado para as cotas subordinadas a depender do mês de venda do ativo e do *cap rate* de saída. **Uma venda de ativos no mês 60 a um *cap rate* de 9% a.a. resultaria em uma TIR superior a IPCA + 27% a.a.**

TIR' Real Cota Subordinada (IPCA +) a.a.						
Cap rate de venda dos ativos % a.a.						
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
Mês de Venda	24	57,8%	52,3%	47,4%	42,8%	38,7%
	36	41,8%	38,8%	35,9%	33,3%	30,9%
	48	34,4%	32,3%	30,4%	28,6%	27,0%
	60	30,2%	28,6%	27,2%	25,9%	24,7%
	80	25,0%	24,1%	23,2%	22,4%	21,7%

(1) Considera reajuste de aluguel para valores de mercado referente aos ativos de Jundiaí, Duque de Caxias e Ribeirão Preto no mês 24.

RESUMO DO MÊS

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Conforme mencionado nos últimos relatórios, utilizando recursos em caixa advindos de vendas de CRIs realizadas nos últimos meses e do pré-pagamento dos CRIs “Grupo CB”, o Fundo conseguiu realocar em operações com **taxas superiores à média do portfólio**, possibilitando um **aumento da taxa média de aquisição** nos últimos meses.

Este aumento de taxa média, juntamente com o recebimento de multa de pré-pagamento na operação dos CRIs “Grupo CB”, permitiram com que pudéssemos **umentar o guidance de dividendos para o MCREII neste semestre. Ou seja, todo este trabalho se torna, efetivamente, retorno adicional para o investidor.**

Sendo assim, considerando nossas projeções de receitas do Fundo, bem como as estimativas atualizadas de IPCA e Selic e o patamar atual de reservas, apresentamos no quadro abaixo o *guidance* de distribuição de rendimentos para o 1º semestre de 2025.

Em relação ao semestre anterior, o *guidance* aumentou em R\$ 0,01 / cota ao mês. **A gestão acredita ser possível manter a entrega do semestre no topo da banda, ou seja, no R\$ 0,11 por cota**, contudo o valor exato dependerá do comportamento realizado da inflação.

Projeção de distribuição¹ mensal jan/25 a jun/25

Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,11 / cota

TAXA MÉDIA E TABELA DE SENSIBILIDADE

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

Para a realização deste cálculo estão considerados os ativos de crédito (CRI), a carteira de “estruturados” e o imóvel de propriedade do Fundo. Ou seja, ela não inclui valores em caixa e em cotas de FIIs.

A “Cota teórica de curva” representa a cota patrimonial ajustando o efeito de marcação a mercado nos ativos de crédito, ou seja, hipoteticamente qual seria o valor da cota se os ativos não tivessem sido reprecificados para baixo por conta da abertura das taxas das NTN-Bs.

Cotação MCREII	Taxa ² Carteira MCREII IPCA+	Dividend Yield a R\$ 0,11/cota
R\$ 7,80	22,4%	18,3%
R\$ 8,00	21,1%	17,8%
R\$ 8,20	19,9%	17,3%
R\$ 8,40	18,8%	16,9%
R\$ 8,60	17,7%	16,5%
R\$ 8,80	16,7%	16,1%
R\$ 9,00	15,7%	15,7%
R\$ 10,02 (Patrimonial)	11,4%	14,0%
R\$ 10,21 (Cota teórica de “curva”)	10,5%	13,7%

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

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

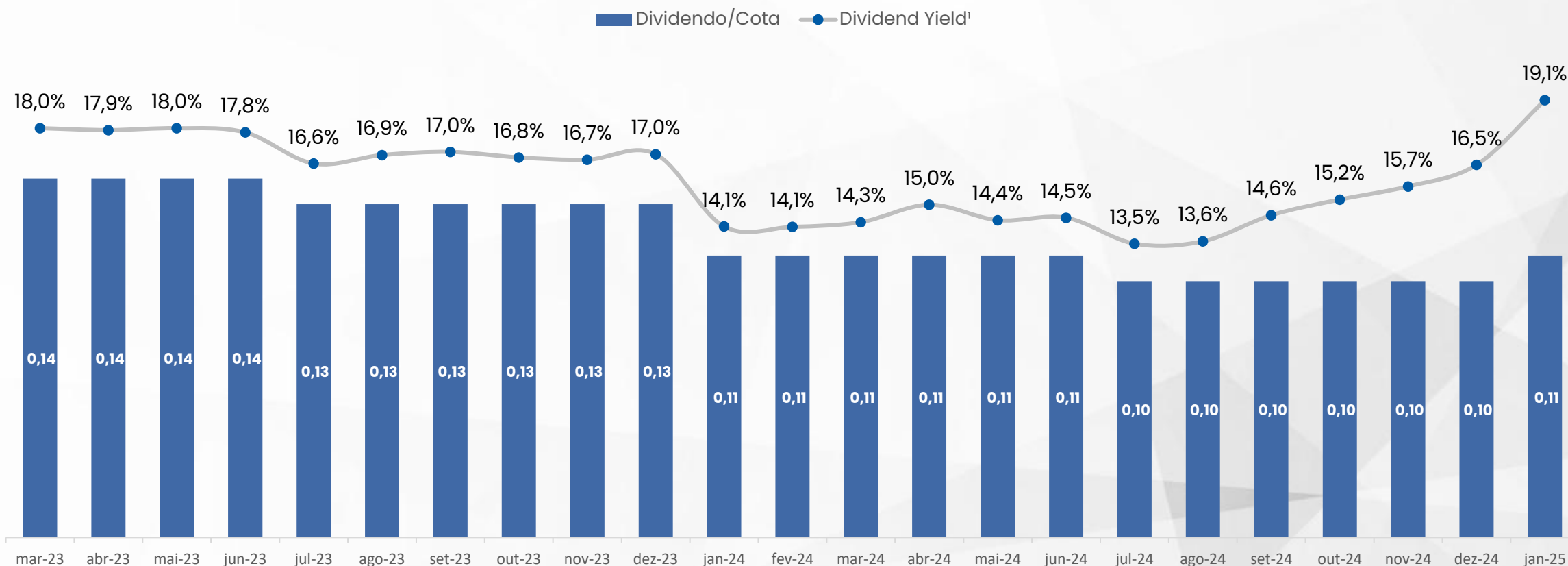
(2) A metodologia de cálculo considera a parcela alocada em CRIs, crédito estruturado, operações estruturadas e o imóvel do Fundo, totalizando aproximadamente R\$ 959,5 milhões. As operações indexadas ao CDI foram convertidas para IPCA+ usando a curva futura de juros.

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 MCREI1. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**² 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

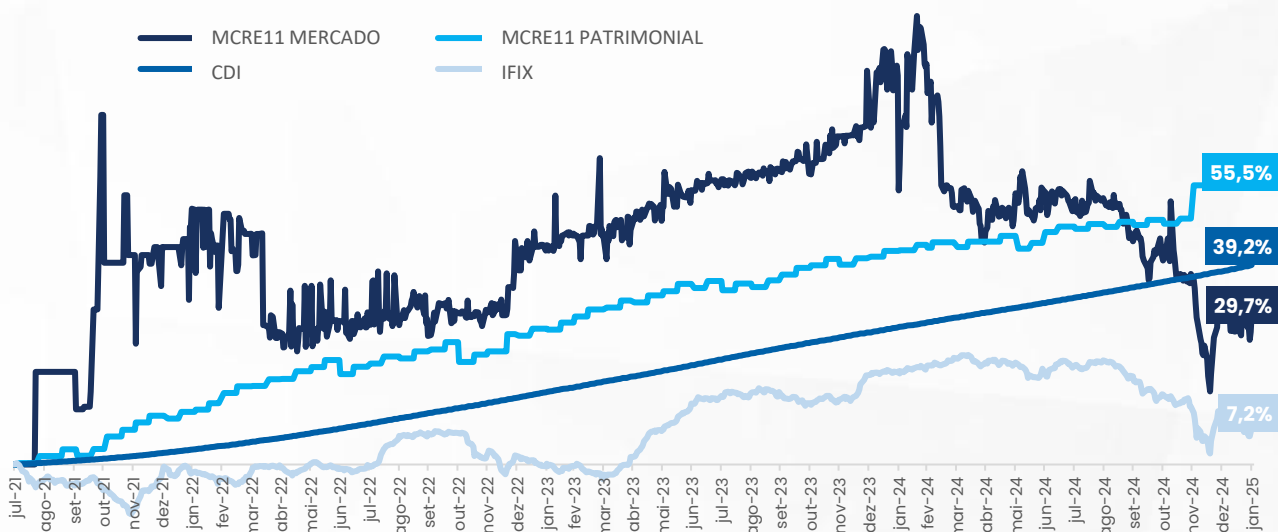
ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

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 MCRE11 apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX**.

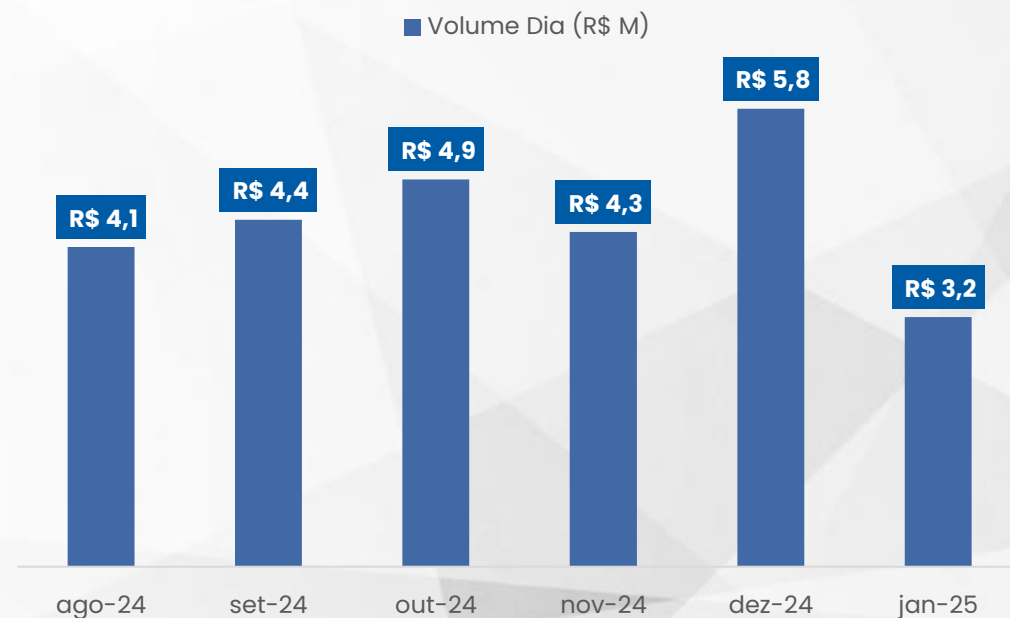
Performance	Início	2025	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCRE - Mercado + Dividendos	29,7%	-2,3%	-15,7%	-14,5%	-7,4%
MCRE - Patrimonial + Dividendos	55,5%	-0,2%	9,5%	5,9%	5,0%
IFIX	7,2%	-3,1%	-9,4%	-10,2%	-5,7%
CDI Líquido (15% de alíquota)	39,2%	0,9%	9,3%	4,7%	2,3%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 69,9 milhões**, equivalente a **R\$ 3,2 milhões por dia**.

Tal crescimento se deu a partir da última oferta de cotas do MCRE11, 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\$ 23,4 milhões ao longo do mês e a distribuição foi de R\$ 12,3 milhões, equivalente a R\$ 0,11/cota. Houve durante o mês o fim da operação "CRIs Grupo CB", que gerou um resultado positivo de aproximadamente R\$ 8,8 milhões (R\$ 0,08/cota), além do efeito caixa de um valor relevante de inflação acruada em um ativo do portfólio, equivalente a aproximadamente R\$ 1,3 milhão (R\$ 0,01/cota), impactando positivamente o resultado do mês.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov24 (R\$)	Dez24 (R\$)	Jan25 (R\$)	Jan25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R\$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	6.063.028	6.335.680	17.305.231	74%	17.305.231	74%
CRI – Correção	1.118.728	1.365.473	1.692.499	7%	1.692.499	7%
CRI – Ganho de Capital	-	1.453.931	1.277.260	5%	1.277.260	5%
Receita Imóveis	749.960	877.237	911.869	4%	911.869	4%
Rendimento FIIs	2.914.286	2.291.239	1.991.605	9%	1.991.605	9%
Receita sobre Caixa	490.472	404.303	218.468	1%	218.468	1%
TOTAL RECEITAS	11.336.474	12.727.862	23.396.931	100%	23.396.931	100%
Despesas	-1.409.796	-1.358.146	-940.685	-4%	-940.685	-4%
RENDIMENTO FINAL	9.926.678	11.369.716	22.456.247	96%	22.456.247	96%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,09	0,10	0,20	-	0,20	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	11.159.892	11.159.892	12.275.881	-	12.275.881	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,10	0,10	0,11	-	0,11	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,05%	0,98%	1,10%	-	1,10%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,4%	12,5%	14,0%	-	14,0%	-
% DO CDI BRUTO	133%	106%	109%	-	109%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	157%	125%	128%	-	128%	-

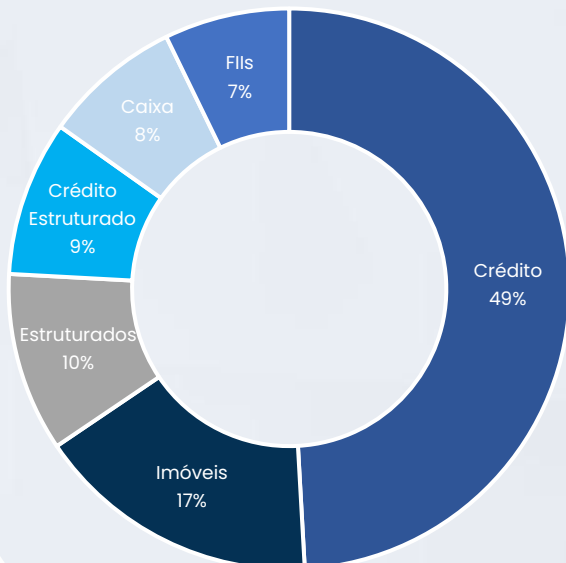
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(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 92% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, sendo **15 CRIs, 1 crédito estruturado, 1 imóvel, 5 ativos estruturados e 17 fundos listados.**

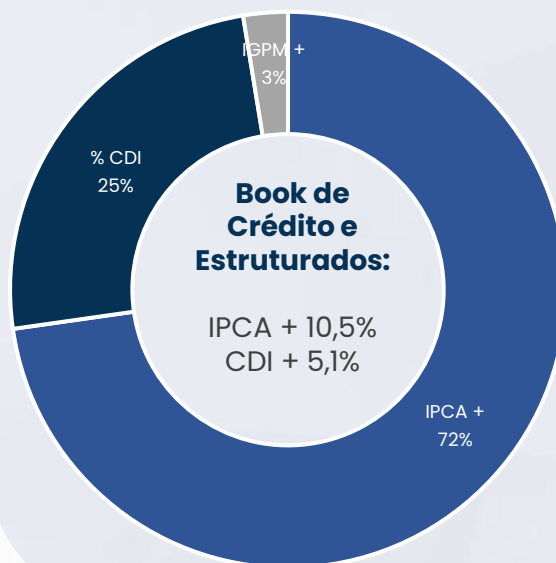
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



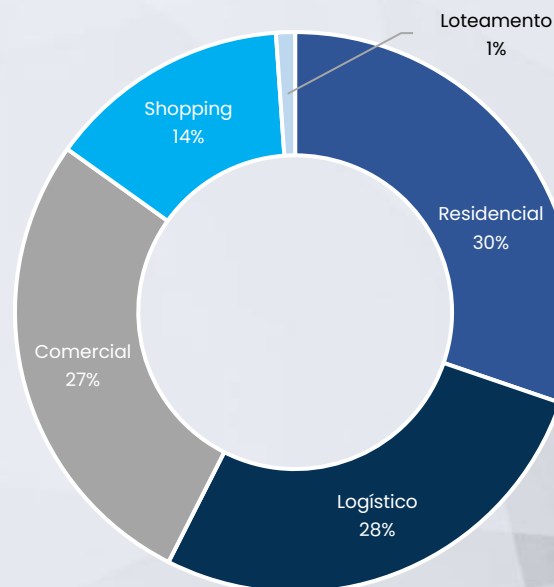
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS, IMÓVEIS E CAIXA

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

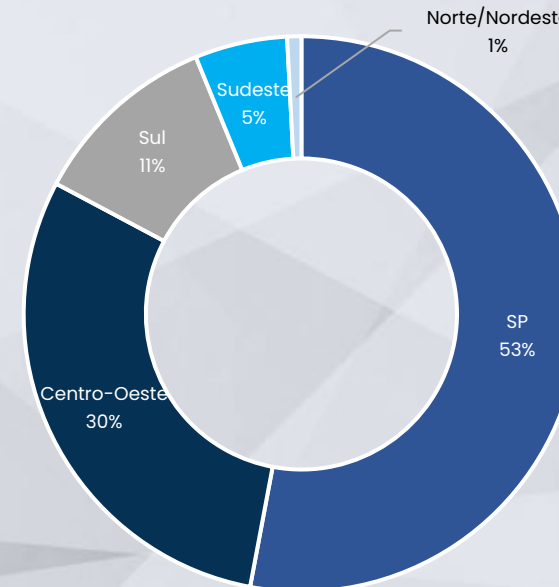


TABELA CONSOLIDADA

[Gerar tabela em Excel](#)

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV ¹	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
CD Santa Cruz	Logístico	185,8	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
Lotus Sr.	Res / Com	119,2	CRI Sênior	34%	2,0	CDI	4,0%	Própria	24E1816335 / 24E1816847 / 24E1817009	True	mai/27
LA Shopping	Shopping	108,4	CRI (Série Única)	33%	5,6	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
FII Invista BBP	Logístico	101,4	Crédito Estruturado	30%	7,3	IPCA	9,5%	Própria	-	-	mai/44
Pulverizados ²	Res / Com / Lote	81,4	CRI Subordinado	79%	2,0	IPCA / IGPM	13,4%	Própria	-	True	-
Home Equity II	Res / Com	72,8	CRI (Série Única)	47%	5,2	IPCA	9,0%	Própria	24E3558403	True	out/44
MCL011	Logístico	72,0	Estruturados	-	-	IPCA	20,0% ⁴	Própria	-	-	-
MSB Axis	Residencial	50,8	CRI (Série Única)	56%	3,4	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
Lotus Meza.	Res / Com	44,9	CRI Mezanino	48%	1,9	CDI	9,0%	Própria	24E1816594 / 24E1816849 / 24E1817011	True	mai/27
Vitacon	Residencial	33,9	CRI Sênior	30%	2,3	CDI	4,1%	Própria	24L2728138	Opea	abr/28
Business Park	Logístico	32,9	CRI (Série Única)	37%	3,1	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
Mauá Prop	Residencial	24,8	Estruturados	-	-	IPCA	15,2% ⁴	Própria	-	-	-
Mauá Renda Urb	Comercial	12,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0% ⁴	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	10,5	CRI Subordinado	42%	0,8	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Bluecap Des Log	Logístico	4,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0% ⁴	Mercado	-	-	-
MMPD11	Residencial	3,3	Estruturados	-	-	IPCA	10,0% ⁴	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	0,7	CRI Sênior	4%	0,2	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FII's Líquidos	-	81,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	90,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.131,2	-	43%	3,9	-	11,4%³	-	-	-	-

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, Imóvel e Estruturados e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.
- (4) A taxa de aquisição nos ativos Estruturados representa a expectativa de retorno visão TIR no início dos respectivos investimentos.

DETALHAMENTO ESTRUTURADOS

FII Mauá Capital Logística (MCL011):

FII estruturado para aquisição oportunística de quatro galpões logísticos localizados em Cajamar, Jundiá, Ribeirão Preto e Duque de Caxias, somando uma ABL total de aproximadamente 634 mil m². O MCL011 possui rentabilidade esperada acima de IPCA + 20,0% a.a., sendo que a maior parte deste retorno deverá vir na forma de “curva J”, ou seja, ao final do ciclo do investimento e desinvestimento. Contudo, ainda assim o FII paga rendimentos mensais de, aproximadamente, 12% a.a..



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 72.002.590
% Carteira MCREII	6,4%
Rendimentos	Carregamento imediato de dividendos + ganho de capital em curva “J”

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	Residencial
Volume Atual	R\$ 24.813.187
% Carteira MCREII	2,2%
Rendimentos	Curva “J”

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 supermercado. 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	Renda Urb.
Volume Atual	R\$ 12.317.401
% Carteira MCREII	1,1%
Rendimentos	Curva “J”

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 inicial do Fundo 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	Logístico
Volume Atual	R\$ 4.296.658
% Carteira MCREII	0,4%
Rendimentos	Curva “J”

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 inicial do Fundo em set/21. O retorno líquido esperado do Fundo é de IPCA + 10,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.300.675
% Carteira MCREII	0,3%
Rendimentos	Curva “J”

DETALHAMENTO FIIS LÍQUIDOS

O MCREI1 fechou o mês com uma alocação de R\$ 81,6 milhões (~7% dos recursos do Fundo) em FIIs líquidos.

Essas alocações são feitas em ativos que julgamos possuírem boa gestão e yields atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCREI1 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

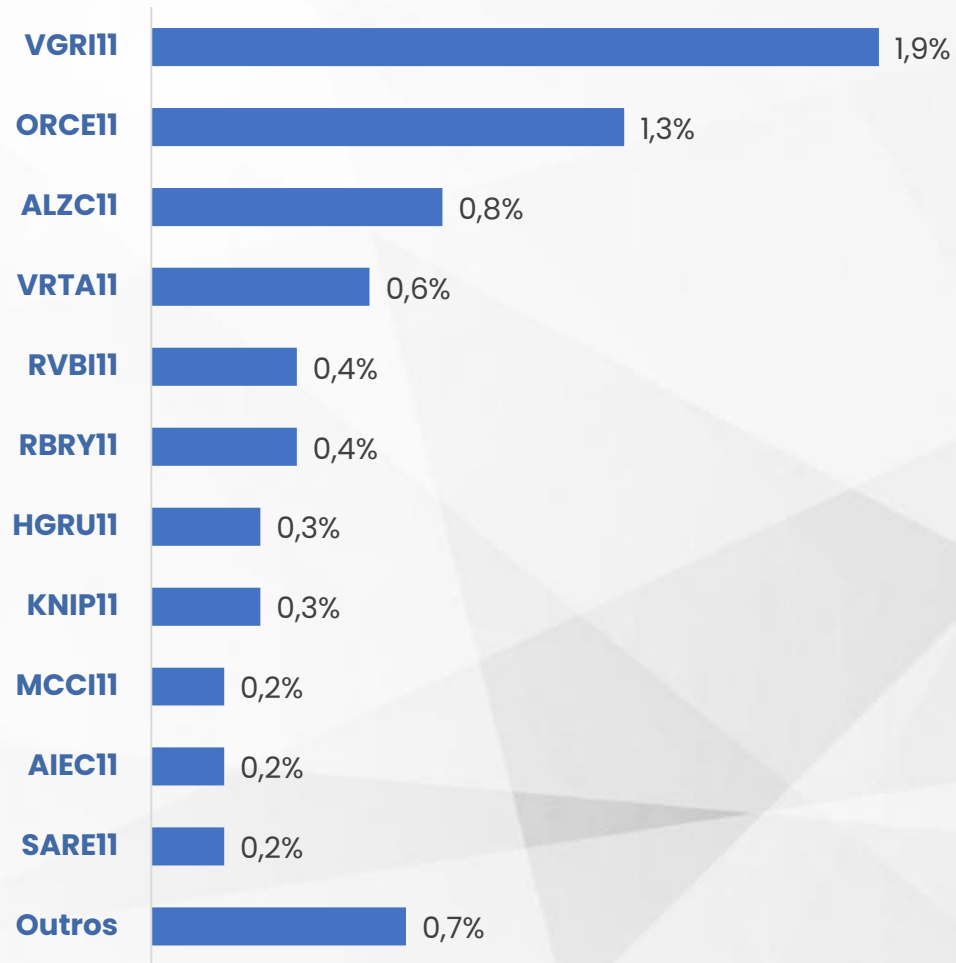
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 15,6% a.a.**

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 MCREI1)



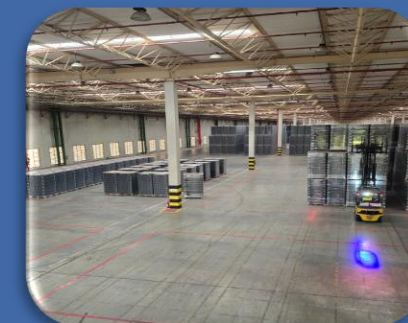
CD SANTA CRUZ

área do terreno:	365.298 m ²
ABL:	84.275 m ²
localização:	Estrada da Lama Preta, 2.705 – Santa Cruz – RJ
taxa de vacância:	23,0%
locatário:	Operador Logístico
vencimento da locação:	set/28
pé-direito:	12,90m – 13,70m
capacidade piso:	6 ton/m ²
sprinklers:	Sim
nº docas:	99
data de entrega:	2010
classificação:	AAA
Tipo de contrato:	Típico
Setor de atuação do inquilino:	Logística
Índice de reajuste de contrato:	IGPM
Mês de reajuste de contrato:	Setembro

➤ **Distância do galpão até o centro do Rio de Janeiro: Raio 60 km**

➤ **Ativo consolidado no MCRE11 em jun/24 por aprox. R\$ 89 mm. Em dez/24 foi feito novo laudo de avaliação resultando em um valor de cerca de R\$ 186 mm.**

➤ **Galpão possui elevado padrão construtivo (classificação AAA)**



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	CDI + 4,00% / CDI + 9,00%
% do PL	14,7%
Vencimento	24/05/2027
Código Cetip ¹	-

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	IPCA + 11,25%
% do PL	9,7%
Vencimento	24/01/2039
Código Cetip	24A2634127 / 24A2634961

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 30%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 9,50%
% do PL	9,1%
Vencimento	13/05/2044

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

ATIVOS: DETALHAMENTO

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.



Devedor	Diversos - 522 créditos
Taxa	IPCA + 12,40%
% do PL	7,3%
Vencimento	24/11/2034
Código Cetip ¹	-

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 47%.



Devedor	Diversos - 190 créditos
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	6,5%
Vencimento	10/10/2044
Código Cetip	24E3558403

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.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 11,0%
% do PL	4,5%
Vencimento	15/04/2029
Código Cetip	24D2858481

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

ATIVOS: DETALHAMENTO

CRI VITACON: CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais nos empreendimentos Bela Cintra (pronto) e VN Lorena (em obras) na cidade de São Paulo. A operação conta com garantias robustas: (i) AF dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento Lorena; (iv) Aval; (v) Fundo de obras; (vi) Fundo de juros; e (vii) Fundo de despesas.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,07%
% do PL	3,0%
Vencimento	25/04/2028
Código Cetip	24L2728138

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 37%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% do PL	2,9%
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

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.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 14,00%
% do PL	0,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139274

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.



Devedor	Diversos - 62 créditos
Taxa	IGPM + 7,50%
% do PL	0,1%
Vencimento	25/06/2025
Código Cetip	18F0922803



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.

