



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCRE11 | JANEIRO 2025

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/24)

MCRE: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCRE11

Número de Cotistas
88.760

Patrimônio Líquido
R\$ 1.133.398.680,63
R\$ 10,16/ cota

Liquidez
R\$ 110,8 milhões (total mês)
R\$ 5,8 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 7,79

Último Dividendo
R\$ 0,10 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,77

Dividend Yield Anualizado¹
16,5% 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) 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 dezembro/24 (paga aos cotistas em janeiro/25) foi de **R\$ 0,10** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 16,5% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 7,79**.

Ao longo do mês realizamos um **novo investimento** perfazendo um total de aproximadamente **R\$ 34,0 milhões**. Abaixo, trazemos detalhes da operação:

CRI Vitacon – CDI + 4,07% – R\$ 34,0 MM: CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais nos empreendimentos Housi Bela Cintra e VN Lorena 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; e (vi) Fundo de despesas.

Seguindo as regras contábeis e a legislação vigente, ao longo do mês de dezembro/24 foi elaborado um **laudo de avaliação** por um terceiro independente (Colliers) com o objetivo de apresentar o **valor justo do ativo logístico Santa Cruz**. O laudo de avaliação de dezembro/2024 apresentou um valor de **R\$ 185,8 milhões para o ativo**, equivalente a R\$ 1.848/m². Em julho/2024 o ativo foi consolidado no MCREII pelo saldo devedor da dívida no valor de R\$ 89,3 milhões ou R\$ 888/m². Esta reavaliação **representa uma valorização de 108% em relação ao preço de consolidação** e reforça aquilo que apontamos nos relatórios anteriores, de que o valor imobiliário do galpão era substancialmente maior do que o valor da dívida.

Como resultado desta reavaliação, o valor patrimonial do MCREII apresentou uma **valorização** de aproximadamente **R\$ 0,86/cota**. Com a consolidação, **toda valorização do ativo agora é de propriedade do Fundo**. Atualmente o ativo possui 77% de ocupação e tem um yield on cost de 9,1% a.a..

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

(1) Saldo devedor dos CRIs na curva do papel, referente ao dia 30/01/2025.

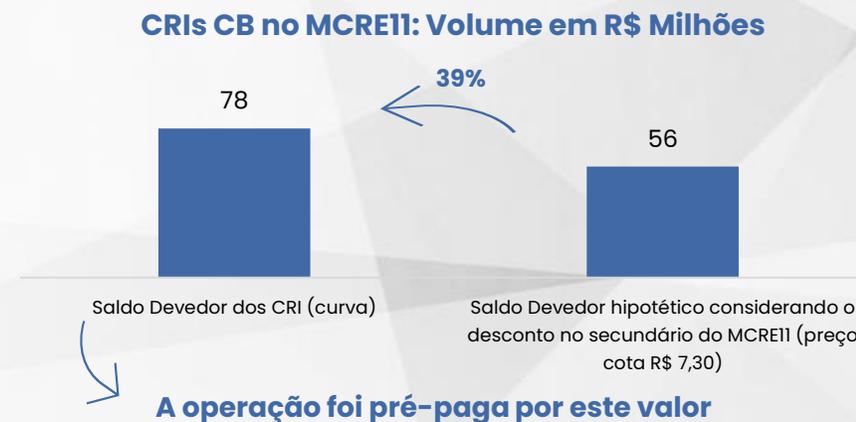
PRÉ-PAGAMENTO DOS CRIS “GRUPO CB”

Como evento subsequente, em janeiro/25, **ocorreu o evento de pré-pagamento dos CRIs Grupo CB**, em decorrência da compra de parte dos imóveis que fazem parte das garantias dos CRIs pelo novo FII da Mauá Capital (FII Mauá Capital Logístico). Apresentamos na tabela abaixo com o detalhamento da exposição que o MCREII possui nestes ativos atualmente:

Ativo	Saldo ¹ R\$ M	LTV	Duration (Anos)	Index	Originação/ Estruturação	Vcto
CB I	31,8	81%	3,0	IPCA	Própria	dez-32
CB III	23,3	81%	3,8	IPCA	Própria	jul-33
CB II	22,9	81%	3,0	IPCA	Própria	dez-32

Obs: estes valores de saldo devedor já estão líquidos das parcelas (PMTs) de competência dez/24 que já foram pagas aos detentores dos CRIs normalmente em jan/25

Sobre este evento de pré-pagamento, e considerando a situação atual da cota a mercado do MCREII (com desconto em relação ao saldo devedor) trazemos o gráfico abaixo de forma a explicar como funciona a mecânica de ativos de crédito imobiliário marcados em FIIs:



CONTINUAÇÃO: PRÉ-PAGAMENTO “GRUPO CB”

O que mostramos no gráfico da página anterior é que ainda que exista uma cota a mercado do MCREII negociada na B3, que sofre oscilações todos os dias, no caso de ativos de crédito adimplentes, **é o saldo devedor na “curva” que retornará ao Fundo ao longo do tempo como amortizações e juros.**

Em outras palavras o gráfico significa que o MCREII sendo negociado a R\$ 7,30/cota (30/01/2025), faz com que o investidor esteja comprando os CRIs “Grupo CB” por R\$ 56,0 milhões (mercado), mas que, na verdade, estão sendo quitados pelo saldo devedor de R\$ 78,0 milhões (curva). **Ou seja, há um desconto em relação ao fluxo de caixa previsto, que vira dinheiro para o Fundo ao longo do tempo.**

E isso vale para o MCREII como um todo, à medida que os CRIs do Fundo são quitados pelos devedores de acordo com o fluxo de cada ativo.

Conclusão:

Na visão da Mauá Capital, dada a solidez da carteira do MCREII, com bom histórico dos CRIs estruturados, não acreditamos que o mercado esteja precificando o Fundo com este patamar de descontos por conta do risco de crédito da carteira. Mas sim, esteja aplicando um desconto excessivo por questões externas ao Fundo (fatores de mercado, de liquidez e de custo de oportunidade).

Portanto, **nosso entendimento é que este desconto irá se corrigir**, seja através da racionalidade do mercado, seja com o tempo à medida que as dívidas forem amortizando nas respectivas “curvas” e, assim, virando dinheiro para o Fundo reciclar seu capital.

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.

Cotação MCREII	Taxa ¹ Carteira MCREII IPCA+	Dividend Yield a R\$ 0,10/cota	Dividend Yield a R\$ 0,11/cota
R\$ 7,20	28,1%	18,0%	20,0%
R\$ 7,40	26,5%	17,5%	19,4%
R\$ 7,60	25,0%	17,0%	18,8%
R\$ 7,80	23,6%	16,5%	18,3%
R\$ 8,00	22,3%	16,1%	17,8%
R\$ 8,20	21,1%	15,7%	17,3%
R\$ 8,40	19,9%	15,3%	16,9%
R\$ 10,16 (Patrimonial)	11,9%	12,5%	13,8%

Explicação sobre a coluna “Taxa Carteira MCREII IPCA+”: Este cálculo considera que o investidor está comprando o Fundo na respectiva cotação, mas que, no tempo, o desconto de mercado em relação à “curva” dos papéis será corrigido. Ou seja, acontecendo exatamente a dinâmica que explicamos no bloco anterior, de que, por serem operações de dívida que retornam dinheiro ao Fundo, em algum momento este desconto é eliminado.

Ou seja, esta coluna não significa que o investidor receberá esta taxa como dividendos, mas sim mostra a rentabilidade equivalente do investidor à medida que os créditos são amortizados e quitados e o Fundo recebe o valor do saldo devedor em caixa.

(1) A metodologia de cálculo considera a parcela alocada em CRIs, crédito estruturado, operações estruturadas e o imóvel do Fundo, totalizando aproximadamente R\$ 988,0 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

NOVAS ALOCAÇÕES EM PIPELINE

Ainda que estejamos em um ambiente de juros altos e *spreads* comprimidos, **foi possível montar um pipeline de novos ativos para investimento pelo MCREII, mantendo o mesmo perfil de risco com taxas mais elevadas do que as apresentadas pelos CRIs Grupo CB.**

Em outras palavras, o MCREII terá R\$ 78 milhões¹ disponíveis para novas alocações, que poderão aumentar a taxa média geral do Fundo e possivelmente incrementar o potencial de distribuição de dividendos do Fundo no tempo.

“GRUPO CB” MULTA DE PRÉ-PAGAMENTO

Por ter sido uma operação originada e estruturada cuidadosamente pela Mauá Capital, os CRIs Grupo CB possuem uma multa de pré-pagamento.

Com esta receita adicional (evento subsequente ocorrido em janeiro/2025) poderemos aumentar o guidance de distribuições de rendimentos do primeiro semestre de 2025, o qual apresentamos à direita.

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 dezembro/24.

PORTFÓLIO MCREII E PIPELINE ¹ EM ESTRUTURAÇÃO	
Patrimônio Total do MCREII	R\$ 1,13 bilhão
Montante já alocado em ativos-alvo	R\$ 1,07 bilhão (94% do PL)
Taxa Média CRIs e Estruturados (71% do PL)	75% IPCA + 10,6% e 25% CDI + 5,1%
Yield on Cost Imóvel (16% do PL)	9,1% a.a.
Yield Médio FIs (7% do PL)	16,2% a.a.
Percentual e Taxa média Fundo Agregada	81% IPCA + 10,3% e 19% CDI + 5,1%

(1) Saldo devedor dos CRIs na curva do papel, referente ao dia 30/01/2025.

(2) 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.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Considerando nossas projeções de receitas do Fundo, bem como as estimativas atualizadas de IPCA e Selic e o patamar de reservas do Fundo, apresentamos no quadro abaixo o **novo guidance de distribuição** de rendimentos para o 1º semestre de 2025:

Projeção de distribuição² mensal jan/25 a jun/25

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

Vale ressaltar que no semestre anterior (2º semestre de 2024) o guidance era entre R\$ 0,09 e R\$ 0,10, ou seja, **estamos aumentando nossas projeções de distribuição mesmo diante de um patamar de inflação projetada em linha do que foi o do semestre anterior.**

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCREII gerou R\$ 0,10 por cota e reteve R\$ 0,002 em reservas no mês. Encerramos o mês com R\$ 0,02/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCREII dentro do seu guidance de distribuição.**

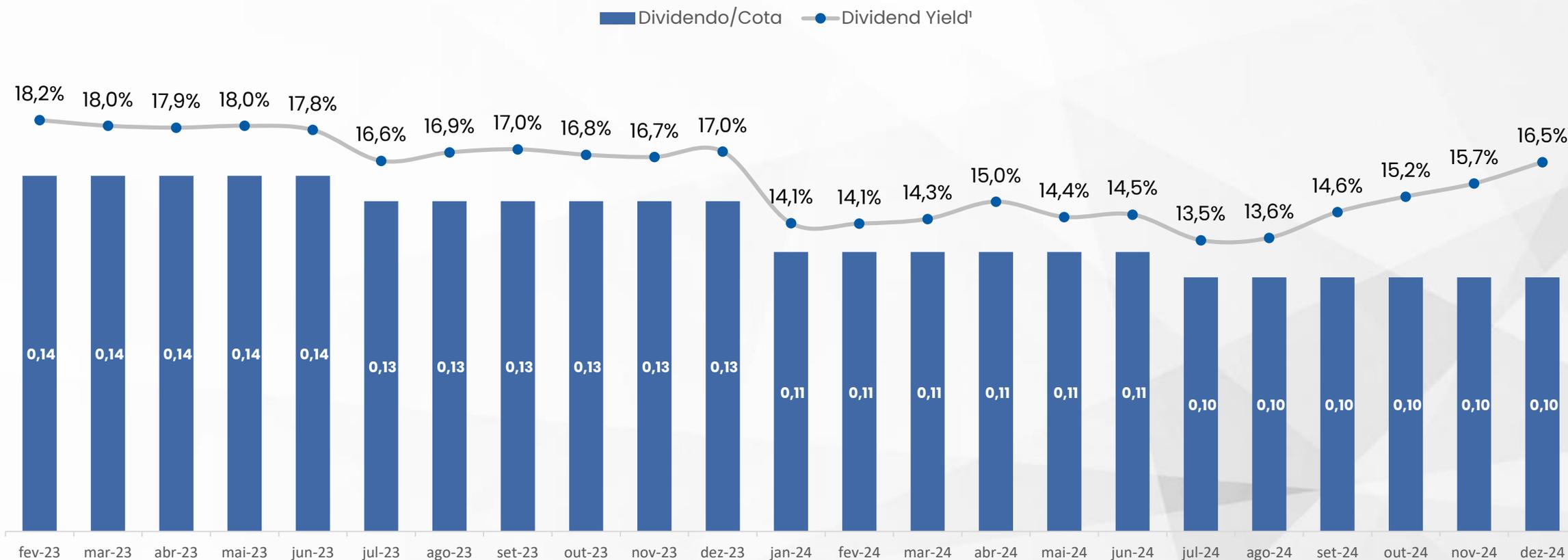


DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

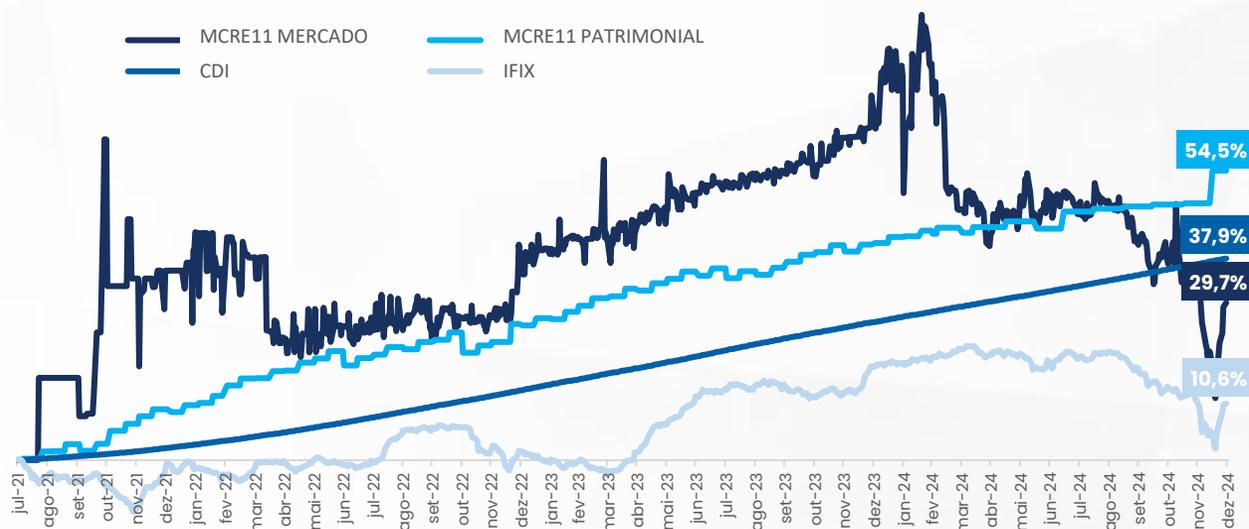
ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

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**.

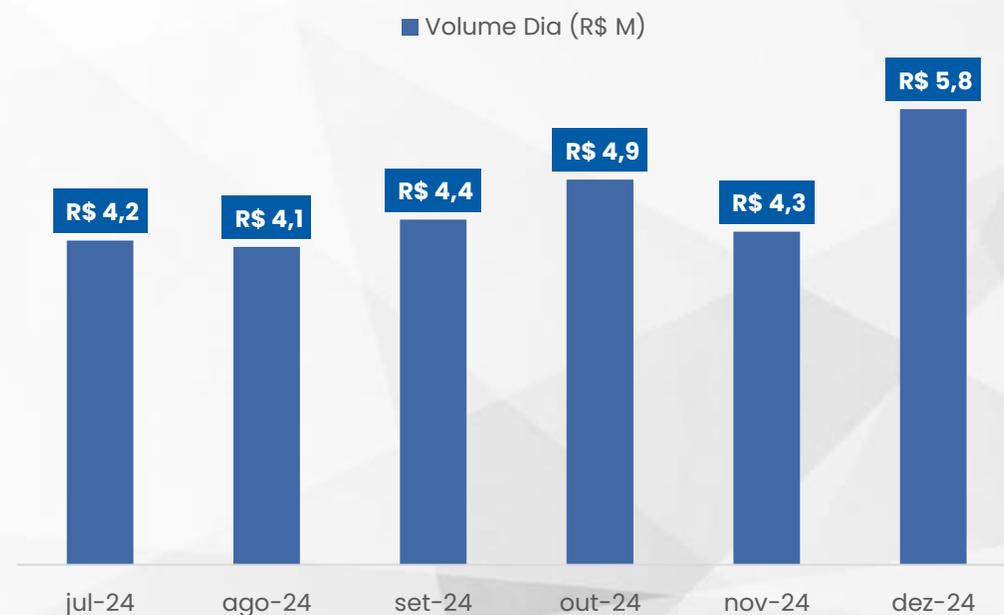
Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCRE - Mercado + Dividendos	29,7%	-20,3%	-20,3%	-13,9%	-7,7%
MCRE - Patrimonial + Dividendos	54,5%	9,9%	9,9%	7,6%	4,6%
IFIX	10,6%	-5,9%	-5,9%	-6,9%	-5,7%
CDI Líquido (15% de alíquota)	37,9%	9,2%	9,2%	4,5%	2,2%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 110,8 milhões**, equivalente a **R\$ 5,8 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\$ 12,7 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 11,2 milhões, equivalente a R\$ 0,10/cota. Houve o efeito caixa de um valor relevante de inflação acruada em um ativo do portfólio, equivalente a aproximadamente R\$ 1,4 milhão, impactando positivamente o resultado do mês.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out24 (R\$)	Nov24 (R\$)	Dez24 (R\$)	Dez24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	6.025.173	6.063.028	6.335.680	50%	71.721.276	51%
CRI – Correção	527.628	1.118.728	1.365.473	11%	12.090.410	9%
CRI – Ganho de Capital	5.433.301	-	1.453.931	11%	17.781.963	13%
Receita Imóveis	786.162	749.960	877.237	7%	5.978.631	4%
Rendimento FII's	2.019.690	2.914.286	2.291.239	18%	13.439.037	10%
Receita sobre Caixa	618.616	490.472	404.303	3%	18.308.590	13%
TOTAL RECEITAS	15.410.570	11.336.474	12.727.862	100%	139.319.907	100%
Despesas	-1.265.894	-1.409.796	-1.358.146	-11%	-13.791.006	-10%
RENDIMENTO FINAL	14.144.676	9.926.678	11.369.716	89%	125.528.901	90%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,13	0,09	0,10	-	1,28	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	11.159.892	11.159.892	11.159.892	-	123.960.374	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,10	0,10	0,10	-	1,26	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,04%	1,05%	1,00%	-	12,9%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,3%	13,4%	12,7%	-	12,9%	-
% DO CDI BRUTO	113%	133%	108%	-	119%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	132%	157%	127%	-	140%	-

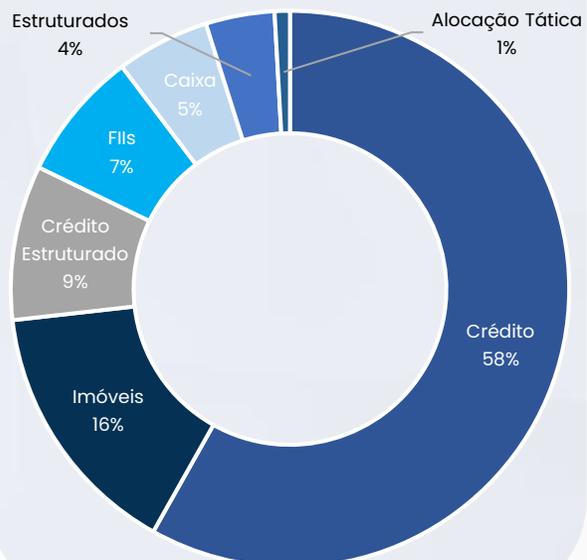
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(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 **18 CRIs, 1 crédito estruturado, 1 imóvel, 4 ativos estruturados e 18 fundos listados**.

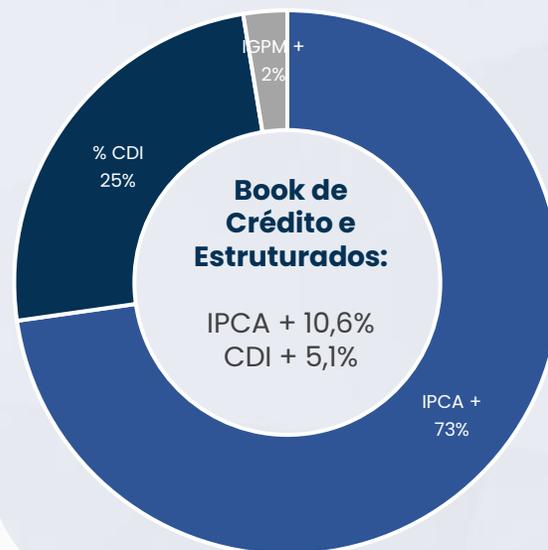
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



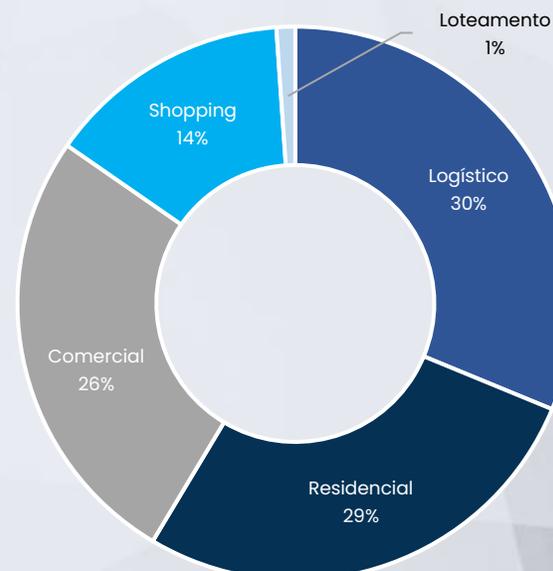
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS, IMÓVEIS E CAIXA

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

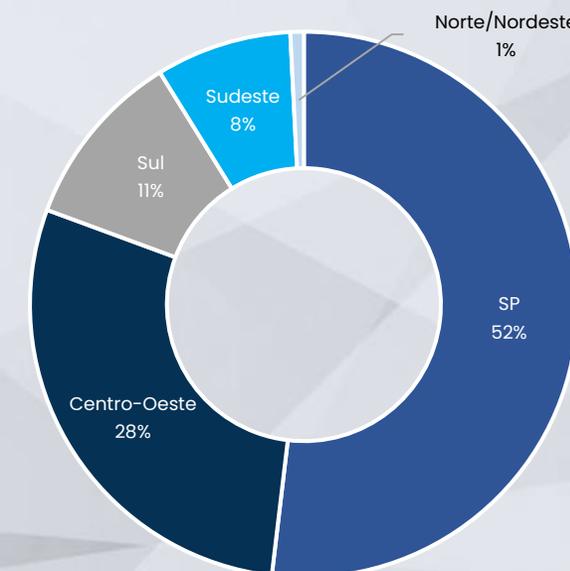


TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV ¹	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
CD Santa Cruz	Logístico	185,8	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
Lotus Sr.	Res / Com	119,0	CRI Sênior	34%	2,0	CDI	4,0%	Própria	24E1816335 / 24E1816847 / 24E1817009	True	mai/27
LA Shopping	Shopping	107,7	CRI (Série Única)	33%	5,6	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
FII Invista BBP	Logístico	101,4	Crédito Estruturado	29%	7,3	IPCA	9,5%	Própria	-	-	mai/44
Pulverizados ²	Res / Com / Lote	79,6	CRI Subordinado	78%	2,0	IPCA / IGPM	13,4%	Própria	-	True	-
Home Equity II	Res / Com	72,9	CRI (Série Única)	45%	5,2	IPCA	9,0%	Própria	24E3558403	True	out/44
MSB Axis	Residencial	50,0	CRI (Série Única)	56%	3,4	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
Lotus Meza.	Res / Com	44,8	CRI Mezanino	49%	1,9	CDI	9,0%	Própria	24E1816594 / 24E1816849 / 24E1817011	True	mai/27
CB I	Logístico	40,4	CRI Subordinado	81%	3,0	IPCA	7,2%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	34,2	CRI Subordinado	81%	3,8	IPCA	7,2%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Vitacon	Residencial	34,0	CRI Sênior	30%	2,7	CDI	4,1%	Própria	24L2728138	Opea	abr/28
Business Park	Logístico	32,8	CRI (Série Única)	37%	3,1	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
CB II	Logístico	28,7	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	12,5	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	10,9	CRI Subordinado	42%	0,9	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Alocação Tática	-	10,0	-	-	-	CDI	2,0%	-	-	-	-
Bluecap Des Log	Logístico	4,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Mercado	-	-	-
MMPDII	Residencial	3,4	Estruturados	-	-	IPCA	10,0%	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	0,9	CRI Sênior	4%	0,3	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FIIs Líquidos	-	84,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	60,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.143,8	-	48%	3,9	-	11,9%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 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	Residencial
Volume Atual	R\$ 24.827.612
% 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\$ 12.455.720
% 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 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	Logístico
Volume Atual	R\$ 4.301.589
% 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 476 inicial em set/21. O retorno líquido esperado do Fundo é de IPCA + 10,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.367.964
% Carteira MCREII	0,3%
Rendimentos	Curva "J"

DETALHAMENTO FIIS LÍQUIDOS

O MCREII fechou o mês com uma alocação de R\$ 84,9 milhões (~7% 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.

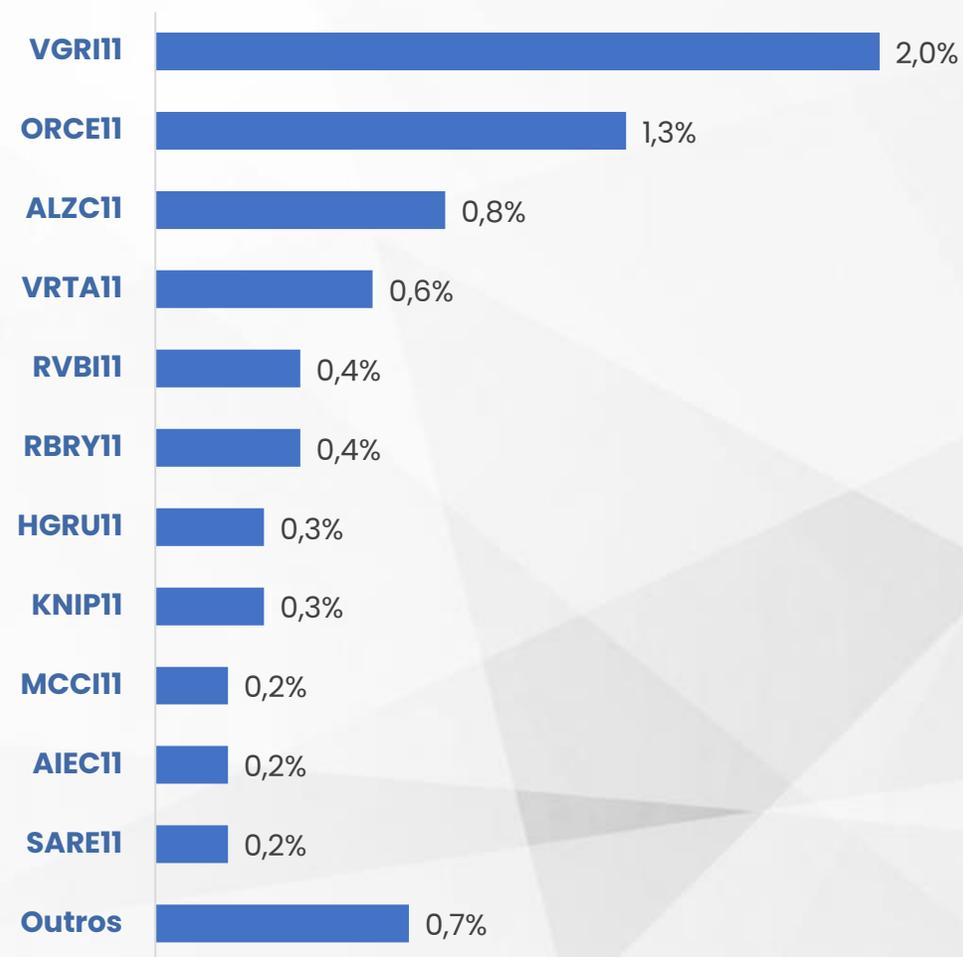
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 16,2% a.a.**

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 MCREII)



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/m².



Classificação	AAA
ABL	84.275 m²
Pé-direito	12 metros
Capacidade Piso	6 ton/m²
Taxa de ocupação atual	77%

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	14,5%
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	9,5%
Vencimento	24/01/2039
Código Cetip	24A2634127 / 24A2634961

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

ATIVOS: DETALHAMENTO

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	IPCA + 9,50%
% do PL	8,9%
Vencimento	13/05/2044

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 – 536 créditos
Taxa	IPCA + 12,40%
% do PL	7,0%
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 46%.



Devedor	Diversos – 192 créditos
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	6,4%
Vencimento	10/10/2044
Código Cetip	24E3558403

(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.



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

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%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	3,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0776106

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%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	3,0%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290175

ATIVOS: DETALHAMENTO

CRI VITACON: CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais nos empreendimentos Housi Bela Cintra e VN Lorena 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; e (vi) 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 38%.



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

CRI GRUPO CB II: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, 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%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	2,5%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

ATIVOS: DETALHAMENTO

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	1,0%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139274

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 - 63 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.

