



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | JANEIRO 2024  
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

# INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)  
**MCCE11**

Número de Cotistas  
**21.031**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 933.194.318**  
**R\$ 100,03/ cota**

Último Dividendo  
**R\$ 1,00 / cota**

% Fundo Alocado em Ativos Alvo  
**91%**

*Dividend Yield* Anualizado<sup>1</sup>  
**12,7% a.a.**

Anúncio e Pagamento de Dividendos

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

Data do IPO  
**05/01/2023**

Quantidade de Cotas  
**9.329.342**

CNPJ  
**43.741.195/0001-33**

Público Alvo  
**Investidores em Geral**

Gestor  
**Mauá Capital Real Estate**

Taxa de Gestão  
**0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

Taxa de Administração  
**0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo**

Taxa de Performance  
**20% sobre o que exceder 100% do CDI**

(1) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

# RESUMO DO MÊS

## MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

### COMENTÁRIO DO GESTOR

Ao longo de dezembro/23 realizamos 3 novos investimentos perfazendo um total de aproximadamente **R\$ 42,2 milhões**. Abaixo, trazemos detalhes das operações:

- **CRI PKK 2 – CDI + 5,00% – R\$ 32,0 MM:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 102,0 milhões, sendo R\$ 32,0 milhões para tranche em questão. A série não possui carência de juros e/ou amortização. Além disso, no momento da liquidação, **houve pagamento de prêmio equivalente a 0,85% sobre o valor total da operação**. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 69%.
- Também realizamos a integralização adicional do **CRI BBP**, já presente na carteira, no montante de R\$ 8,8 milhões a uma taxa de **IPCA + 11,0%** e do **CRI Unique**, no montante de R\$ 1,4 milhão a uma taxa de **CDI + 6,5%**.

O destaque do mês no portfólio do Fundo foi **o pré-pagamento parcial e venda do CRI Plaza Iguatemi em sua totalidade**. Adquirimos o CRI no mercado secundário no final de jun/23 no valor de R\$ 46,3 milhões a uma taxa de **IPCA + 7,25%**. Passamos a ser detentores de 100% do papel a partir dessa data e, conseqüentemente, centralizamos todas as negociações com o devedor. Ao longo dos últimos meses, recebemos com prêmio o pré-pagamento de parte da operação no montante de R\$ 16,4 milhões e no mês de dezembro/23 realizamos a venda do papel, também com prêmio.

Essa movimentação só reforça a importância da gestão ativa dentro nos CRIs e, principalmente, a importância do papel ser detido apenas pelo Gestor e toda tomada de decisão seja feita de maneira ágil e eficaz para o Fundo.

Mesmo o papel tendo uma taxa de **IPCA + 7,25%**, a operação gerou um **retorno para o Fundo de 20,2% no período e 47,0% quando anualizado**. Em números para o MCCE, a venda representa um ganho equivalente a **R\$ 9,3 milhões (R\$ 1,00 por cota) ao longo de todo o período (aproximadamente 6 meses)**.

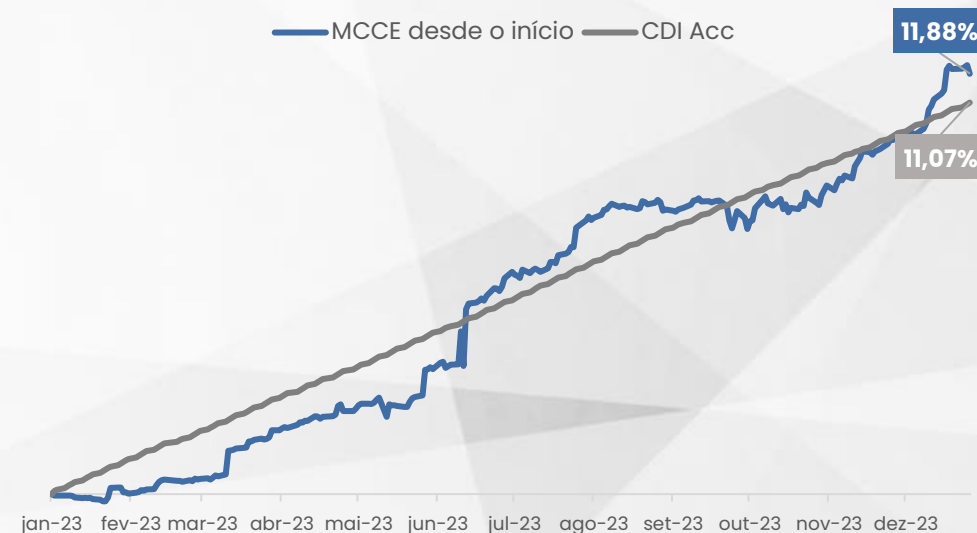
### ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCEI1 no fechamento de dezembro.

PORTFÓLIO DO MCCEI1	
Patrimônio total em Ativos no Fundo <sup>2</sup>	R\$ 936,4 milhões
Número de operações investidas	23
Valor alocado em ativos-alvo (CRIs) <sup>3</sup>	R\$ 851,7 milhões (91% do fundo)
Percentual de exposição por indexador <sup>4</sup>	62% IPCA / 38% CDI
<b>Taxa média das operações</b>	<b>IPCA + 9,8% / CDI + 5,2%</b>
Valor em Caixa	R\$ 84,7 milhões (9%)

### PERFORMANCE DO FUNDO (COTA + DIVIDENDOS)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance<sup>5</sup> do MCCEI1 desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.



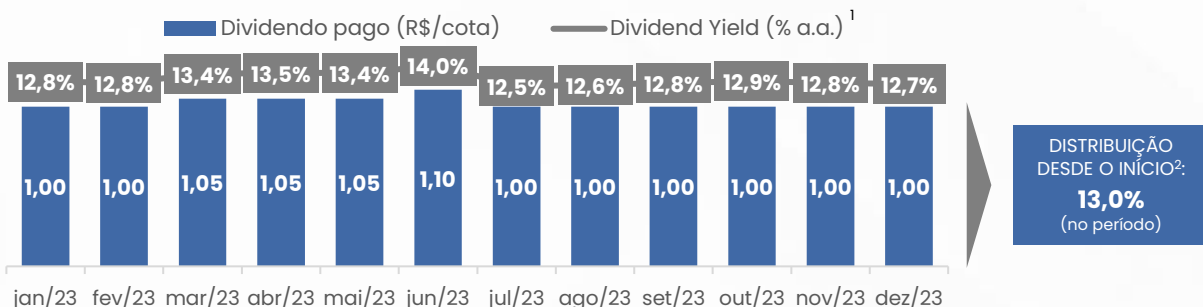
(1) Carteira referente ao fechamento de dezembro/23. (2) Valor não considera o diferimento de custos da oferta. (3) Valor considera as alocações táticas. (4) Valor não considera as alocações táticas. (5) O gráfico de rentabilidade considera um CDI líquido de imposto de renda com uma alíquota de 15%. O gráfico também considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R\$ 100,00.

# RESUMO DO MÊS

## MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

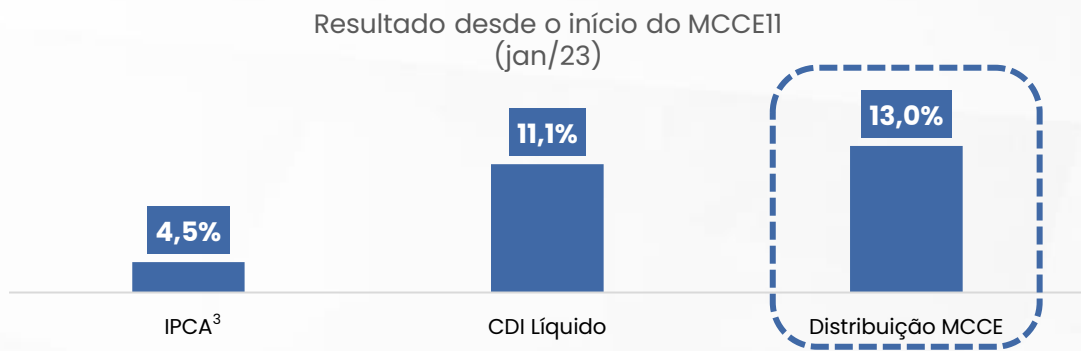
### RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de rendimentos entregues mensalmente pelo MCCEI1. Em todos os meses, desde seu início, o patamar de **distribuição se manteve entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10**.



Vale ressaltar que **a maior parcela da alocação do fundo está em ativos indexados ao IPCA (aprox. 62% do total)**. E a inflação acumulada neste mesmo período foi de 4,5%. Sendo assim, a distribuição líquida acumulada do MCCEI1 representou, o equivalente a **IPCA+8,1% a.a.**

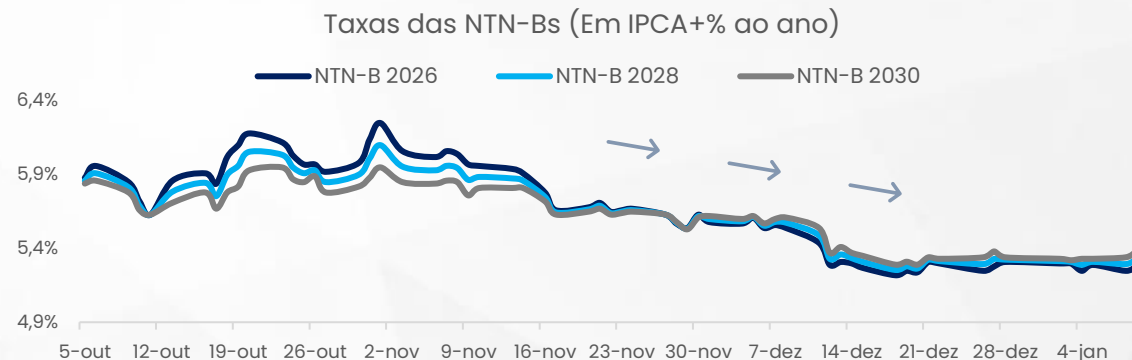
**2 fatores contribuíram** para que, mesmo considerando este cenário de inflação baixa, fosse possível entregar estas distribuições mensais. São eles: (1) **a parcela alocada em CDI+**, de aprox. 38% do fundo e, (2) **a inclusão de prêmios** nos ativos, que puderam ser utilizados para compor o total distribuído.



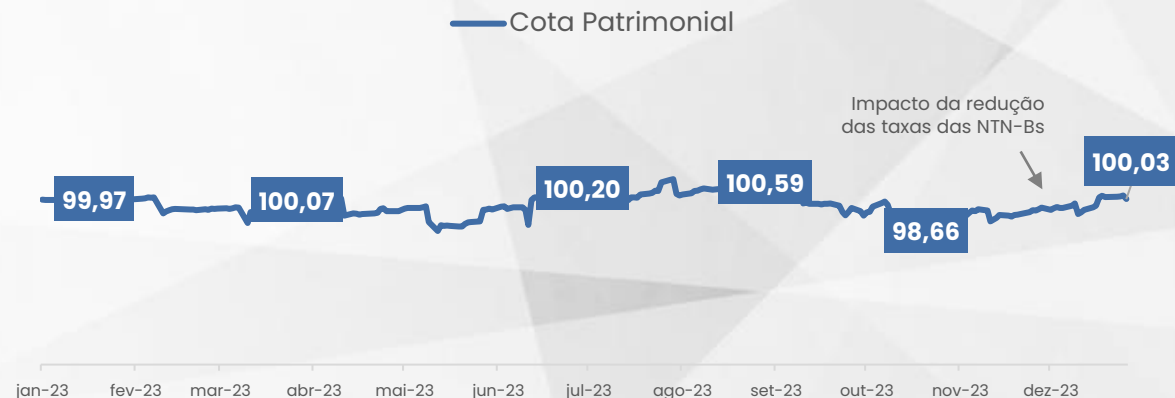
(1) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês. (2) A distribuição considera uma base de R\$ 100,00 por cota (valor de entrada do investidor na 1ª emissão de cotas do fundo). (3) O IPCA considerado é de janeiro/23 a dezembro/23.

### COMPORTAMENTO DA COTA PATRIMONIAL

Durante o mês de dezembro/23 observamos uma **redução das taxas das NTN-Bs**, como demonstramos no gráfico abaixo:



A relação entre o valor de marcação dos ativos do fundo e as taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de queda, acontecem, ocorre um aumento no valor de marcação a mercado dos CRIs dentro do MCCEI1.



### RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês de dezembro/23, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 6,4 milhões (R\$ 0,68 por cota)** e manteve a **distribuição do mês em R\$ 9,3 milhões, equivalente a R\$ 1,00/cota**.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul23	Ago23	Set23	Out23	Nov23	Dez23	Dez23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	5.018.549	6.812.164	13.603.059	8.504.342	7.422.039	7.318.972	76,8%	67.889.245	74,1%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	213.128	149.816	318.943	376.510	619.966	1.668.898	17,5%	8.424.639	9,2%
Rentabilidade do caixa (CDI)	182.278	1.124.874	2.677.911	1.331.671	738.964	539.725	5,7%	15.283.729	16,7%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>5.413.955</b>	<b>8.086.854</b>	<b>16.599.913</b>	<b>10.212.523</b>	<b>8.780.969</b>	<b>9.527.595</b>	<b>100,0%</b>	<b>91.597.612</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-446.609</b>	<b>-443.787</b>	<b>-833.249</b>	<b>-883.780</b>	<b>-871.500</b>	<b>-3.176.139</b>	<b>-33,3%</b>	<b>-8.958.428</b>	<b>-9,8%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>4.967.346</b>	<b>7.643.067</b>	<b>15.766.664</b>	<b>9.328.743</b>	<b>7.909.469</b>	<b>6.351.456</b>	<b>66,7%</b>	<b>82.639.184</b>	<b>90,2%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,07</b>	<b>0,82</b>	<b>1,69</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	<b>0,68</b>		<b>12,69</b>	
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>4.658.850</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>97,9%</b>	<b>80.444.378</b>	<b>87,8%</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>		<b>12,25</b>	
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(2)</sup>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%		13,0%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,6%	12,6%	12,8%	12,9%	12,8%	12,7%		13,0%	
% DO CDI BRUTO	92%	87%	99%	107%	109%	111%		101%	
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(3)</sup>	109%	103%	116%	126%	129%	131%		120%	

(1) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.  
 (2) Considera a cota patrimonial de cada mês.  
 (3) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## PORTFÓLIO CONSOLIDADO (dezembro/23)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Caixa	Fundo DI	84,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mega Moda	Shopping	77,6	Sênior	57%	13%	4,9	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez-34
Unique	Comercial	71,9	Única	43%	-	2,4	CDI	6,50%	Própria	22L0296841 / 23HI745296	Província	dez-27
IBL	Logístico	67,5	Sênior	69%	33%	5,7	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	True	out-38
CRI Alocação Tática	-	55,2	Única	-	-	-	IPCA	8,30%	Própria	-	-	-
OAD	Residencial	49,4	Única	53%	-	2,4	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez-26
Habib's Sr.	Varejo	48,3	Sênior	43%	33%	6,0	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
PKK - IPCA	Varejo	46,2	Única	69%	-	4,7	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
BBP	Logístico	39,1	Única	61%	-	4,7	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	True	jul-35
Apil CDI	Varejo/Logístico	34,7	Única	48%	-	4,3	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	Canal	jul-35
Apil IPCA	Varejo/Logístico	34,4	Única	48%	-	4,9	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	Canal	jul-35
WT Log	Logístico	32,4	Única	36%	-	4,5	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
PKK 2 - CDI	Varejo	32,1	Única	69%	-	4,1	CDI	5,00%	Própria	23L1953232	True	abr-35
BR Properties	Logístico	30,8	Única	37%	-	4,1	CDI	2,00%	Mercado	23HI023846	True	ago-31
FII Porto	Comercial	26,3	Sênior	63%	29%	2,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
MSB Triu	Residencial	25,8	Única	45%	-	3,8	IPCA	10,00%	Própria	23I2066060	Habitasec	set-28
LBV	Comercial	24,5	Sênior	44%	38%	3,4	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Habib's Sub.	Varejo	24,2	Sub.	64%	-	5,4	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
Pulverizados I	Residencial	23,9	Única	61%	-	5,8	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
PKK - CDI	Varejo	23,0	Única	69%	-	2,0	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
Tarjab	Hotel	21,2	Única	51%	-	2,9	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
CRI Alocação Tática	-	19,9	Única	-	-	-	IPCA	11,90%	Mercado	-	-	-
Pulverizados II	Residencial	19,7	Única	52%	-	3,5	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul-32
CRI Alocação Tática	-	11,0	Única	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>923,8</b>	<b>-</b>	<b>54%</b>	<b>-</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.

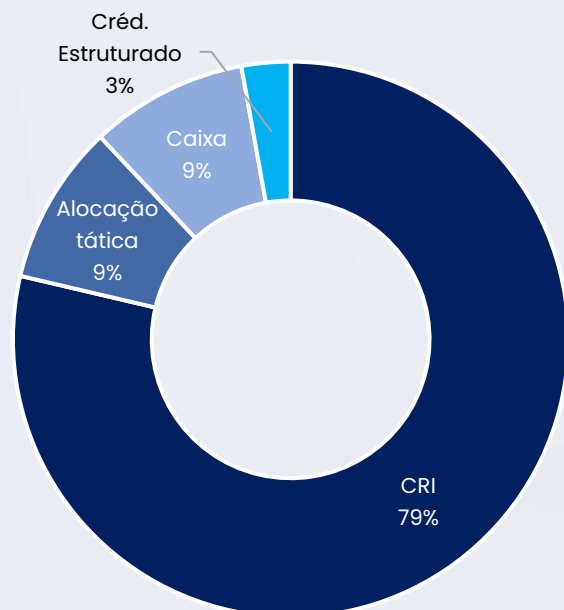
(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

### ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCEI1 dividido em diversas categorias de alocação** no fechamento do mês.

Entendemos que é extremamente saudável para o portfólio uma participação em diversos segmentos de Real Estate e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira do fundo. Encerramos o mês com 91% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo 22 CRIs e 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro).

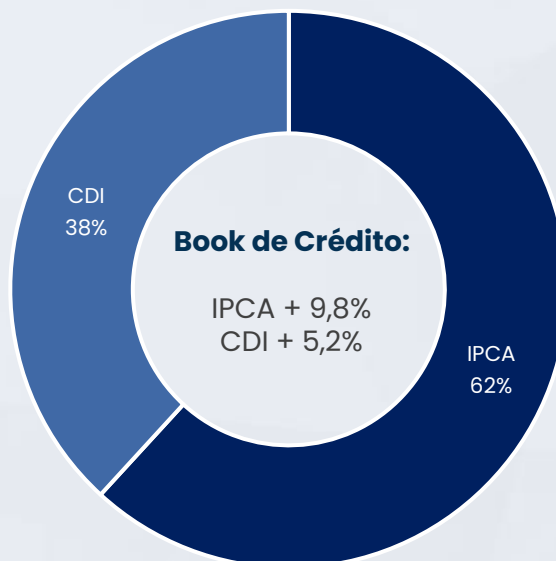
#### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



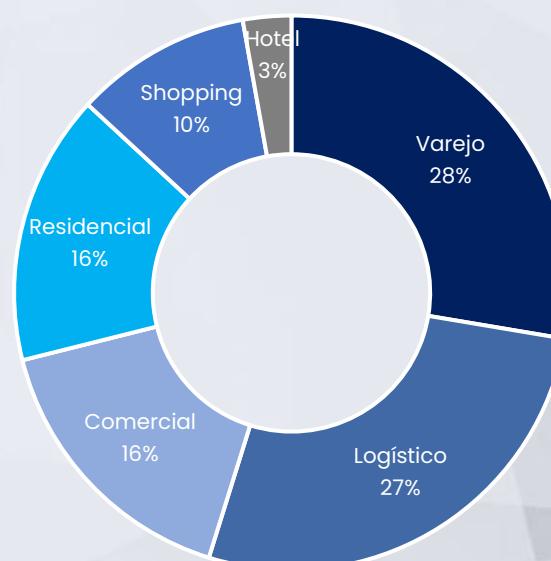
#### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO<sup>1</sup>

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

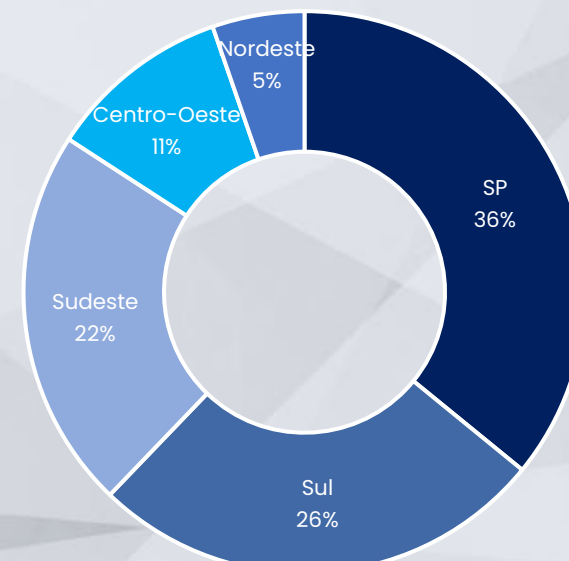
##### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



##### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



##### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa e alocação em outros FIIs.

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Mega Moda:** CRI com garantia no “Mega Moda Shopping”, um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada. O LTV atual é de 57%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,20%</b>
% do PL	<b>8,3%</b>
Vencimento	<b>21/12/2034</b>
Código Cetip	<b>22L1668408</b>

**CRI Habib's:** Financiamento à empresas patrimoniais relacionadas ao grupo Habib's com 7 imóveis em garantia assim como os respectivos contratos de locação. Não há carência de juros e amortização. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros e (iii) Fiança das empresas do grupo e aval dos sócios PF. Além disso, a estrutura apresenta alguns covenants como, por exemplo, índice de cobertura superior a 1,2x; LTV menor que 70%, entre outras restrições financeiras. Por fim, a operação como um todo tem uma duration de 5,8 anos e um LTV consolidado de 64%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,50% / IPCA + 11,35%</b>
% do PL	<b>7,8%</b>
Vencimento	<b>21/06/2038</b>
Código Cetip	<b>23F1525319 / 23F1577420</b>

**CRI Unique:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá/PR. A operação conta com juros mensais e amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios). A operação possui um LTV de 43%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 6,50%</b>
% do PL	<b>7,7%</b>
Vencimento	<b>27/12/2027</b>
Código Cetip	<b>22L0296841 / 23H1745296</b>



### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI IBL:** CRI de série sênior com 33% de subordinação (tranches mezanino e subordinada) para o financiamento à aquisição de um galpão logístico em Guarulhos/SP. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das cotas do FII proprietário do ativo; (ii) Cessão do contrato de locação (contrato atípico); (iii) Fundo de reserva de R\$2,5 milhões; e (vi) Fundo de despesas. A operação apresenta um LTV inicial de 69% e um índice de cobertura inicial de 1,5x.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,70%</b>
% do PL	<b>7,2%</b>
Vencimento	<b>14/10/2038</b>
Código Cetip	<b>23J1450748</b>

**CRI OAD:** CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de obras.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 6,00%</b>
% do PL	<b>5,3%</b>
Vencimento	<b>09/12/2026</b>
Código Cetip	<b>23E1781398</b>

**CRI PKK IPCA:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 102,0 MM, sendo R\$ 45,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 69%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,06%</b>
% do PL	<b>5,0%</b>
Vencimento	<b>04/04/2035</b>
Código Cetip	<b>23D1173345</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI BBP:** Financiamento à construção de um galpão logístico em Extrema/MG com alienação fiduciária do galpão, cessão fiduciária das locações do galpão e de outros imóveis performados, o que resulta em um índice de cobertura mínimo de 1,2x. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com as seguintes demais garantias: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs.



<b>Devedor</b>	<b>Desenvolvedor Logístico</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,00%</b>
% do PL	<b>4,2%</b>
Vencimento	<b>16/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G2012305</b>

**CRI Apil CDI:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 4,50%</b>
% do PL	<b>3,7%</b>
Vencimento	<b>10/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G1446061</b>

**CRI Apil IPCA:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,06%</b>
% do PL	<b>3,7%</b>
Vencimento	<b>10/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G1446053</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI WT Log:** Alavancagem para empresa patrimonialista tendo a alienação fiduciária (fração ideal de 25%) de galpão logístico AAA localizado em Franco da Rocha/SP e a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros provenientes da locação do ativo como garantias. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com: (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs; e (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 50%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,25x.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA+ 8,14%</b>
% do PL	<b>3,5%</b>
Vencimento	<b>18/12/2035</b>
Código Cetip	<b>23A0297064</b>

**CRI PKK 2 CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R\$ 102 milhões, sendo R\$ 32 milhões para esta tranche. A série não possui carência de juros e/ou amortização. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 0,85% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 69%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% do PL	<b>3,4%</b>
Vencimento	<b>04/04/2035</b>
Código Cetip	<b>23L1953232</b>

**CRI BR Properties:** Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (3 galpões AAA localizados em Jarinu/SP), não há carência de juros. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT e (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Desenvolvedora</b>
Taxa	<b>CDI + 2,00%</b>
% do PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>15/08/2031</b>
Código Cetip	<b>23H1023846</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**Créd. Estruturado – Porto Cota Sênior:** FII Estruturado que detém 45 imóveis da Porto Seguro com a finalidade de venda dos imóveis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. e também conta com 29% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 63%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,25%</b>
% do PL	<b>2,8%</b>
Vencimento	<b>31/08/2026</b>

**CRI MSB Triu:** CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Triu, no Campo Belo em São Paulo/SP. A operação conta com pagamento mensal de juros sem carência. O valor total foi de R\$ 40,0 mm, sendo a primeira integralização de R\$ 25,0 mm. Além disso, no momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,5% sobre o valor total da operação. Como garantia a operação conta com (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval dos sócios; (v) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs; e (vi) Fundo de despesas.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,00%</b>
% do PL	<b>2,8%</b>
Vencimento	<b>15/09/2028</b>
Código Cetip	<b>2312066060</b>

**CRI LBV Sr.:** CRI lastreado em SLB cujos recursos foram usados para aquisição de 4 imóveis. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis e 100% das cotas do FII proprietário; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e contas vinculadas e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 6 PMTs. Por fim, a operação apresenta uma duration de 3,4 anos e LTV de 44%.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% do PL	<b>2,6%</b>
Vencimento	<b>22/06/2033</b>
Código Cetip	<b>23G0990171</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Pulverizados I:** CRI série única com lastro em recebíveis de operações de *Home Equity*, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com um LTV médio de 61%. A operação conta com, aproximadamente, R\$ 40,0 milhões em ativos imobiliários alienados fiduciariamente em garantia. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



<b>Devedor</b>	<b>Pulverizados</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,00%</b>
% do PL	<b>2,6%</b>
Vencimento	<b>11/02/2041</b>
Código Cetip	<b>23A1687794</b>

**CRI PKK CDI:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 102,0 MM, sendo R\$ 25,0 MM para tranche em questão. As três séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs; e (v) Investimentos financeiros de, aproximadamente, R\$ 14,0 milhões. Os 10 imóveis em garantia resultam em um LTV de 69%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 4,78%</b>
% do PL	<b>2,5%</b>
Vencimento	<b>05/04/2028</b>
Código Cetip	<b>23D1173427</b>

**CRI Tarjab:** CRI com 2 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, AF de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, CF dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 6,00%</b>
% do PL	<b>2,3%</b>
Vencimento	<b>22/02/2029</b>
Código Cetip	<b>20C0128177 / 23B1590427</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Pulverizados II:** CRI de série única com lastro em recebíveis de aquisição de lotes residenciais de alto padrão em Uberlândia/MG, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 52%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	2,1%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23D1610941



# Mauá Capital

| Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar  
fundosimobiliarios@mauacapital.com - +55 11 2012 0740

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 referencias 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 esta exposto

