



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | JULHO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (JUNHO/24)

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHY11

Número de Cotistas
94.661

Patrimônio Líquido
R\$ 1.063.766.254,28
R\$ 9,53/ cota

Liquidez
R\$ 95.341.079 (total mês)
R\$ 4.767.054 (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 9,71

Último Dividendo
R\$ 0,11 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,02

*Dividend Yield Anualizado*¹
14,5% 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

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição do MCHYII referente à junho/24 (paga aos cotistas em julho/24) foi de **R\$ 0,11** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,5% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 9,71**.

Conforme comentado no último relatório gerencial, durante o mês de junho/24 foi integralizada mais uma operação pelo Fundo, o **CRI Lotus Tower, no montante total de R\$ 185,0 milhões a uma taxa ponderada de CDI + 5,50%**. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,5% sobre o valor integralizado, totalizando R\$ 4,6 milhões para o Fundo (R\$ 0,04 por cota).

Como fato subsequente, durante o mês de julho/24, **foi integralizada mais uma operação**, no montante total de R\$ 85,0 milhões a uma taxa de **IPCA + 9,50%**. Traremos mais detalhes da operação no próximo relatório.

O MCHYII está alocado de forma diversificada, sendo que a maioria das operações em ativos de crédito imobiliário/operações estruturadas.

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

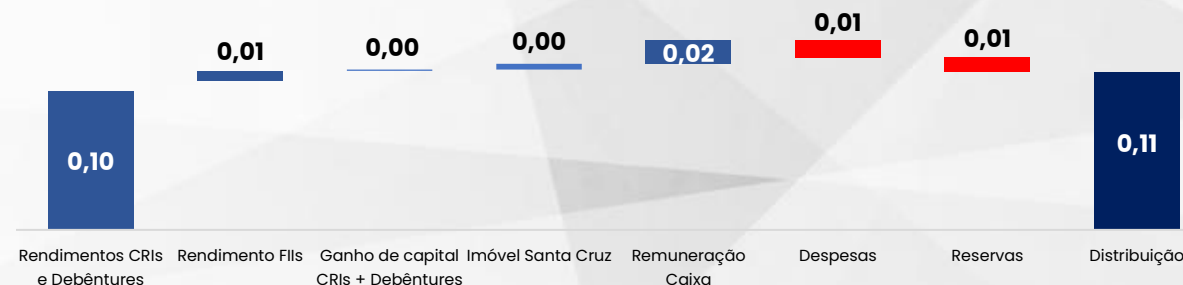
PORTFÓLIO ALOCADO E PIPELINE

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCHYII no fechamento de junho/24.

PORTFÓLIO MCHYII E PIPELINE ¹ EM ESTRUTURAÇÃO	
Patrimônio Total do MCHYII	R\$ 1,09 bilhão
Montante já alocado em ativos-alvo	R\$ 814 milhões
Taxa Média CRIs e Estruturados (59% do PL)	71% IPCA + 10,9% e 29% CDI + 5,50%
Yield on Cost Imóvel (8% do PL)	8,7% a.a.
Yield Médio FIIs (8% do PL)	13,9% a.a.
Ativos em Pipeline ¹ (CRIs)	5 Ativos / R\$ 274 milhões
Taxa média do Pipeline	78% IPCA + 9,9% e 22% CDI + 4,7%
Percentual e Taxa média Fundo 100% Alocado	77% IPCA + 10,1% e 23% CDI + 5,3%

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

A Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCHY gerou R\$ 0,12 centavos por cota e reteve R\$ 0,01 centavo em reservas no mês.



(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.

RESUMO DO MÊS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

RESULTADOS ENTREGUES

Nos últimos 12 e 6 meses o MCHYII entregou a seus cotistas em dividendos **IPCA+9,9% a.a. e IPCA+8,4% a.a. líquido de imposto**, respectivamente.

Este resultado reflete a **saúde do portfólio** de crédito investido pelo fundo e também a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo fundo. Em outras palavras, o fundo retém resultado em momentos de inflação mais elevados e distribui estas reservas a seus cotistas em momentos como o atual, de inflação mais controlada.

Vale por fim ressaltar que em março de 2024 o fundo realizou oferta primária de distribuição de cotas **aumentando em mais de 2x seu patrimônio líquido**. Com o planejamento adequado das reservas de lucro, **foi possível manter a distribuição** nos mesmos patamares, mesmo com recursos em caixa pós oferta.



Nos últimos **12 meses** o MCHY entregou em dividendos **IPCA + 9,9% a.a.**

Nos últimos **6 meses** o MCHY entregou em dividendos **IPCA + 8,4% a.a.**

NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Considerando o contexto atual de inflação e o patamar de reservas do fundo, apresentamos aqui neste relatório o **nosso guidance** de distribuição para o 2º semestre de 2024:

NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Projeção de distribuição¹ mensal jul/24 a dez/24

Entre R\$ 0,09 e R\$ 0,10 / por mês

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.

Este intervalo de distribuições considera nossas projeções de inflação, fluxo de caixa, receitas e amortizações programadas para o Fundo.

Ao longo do 2º semestre de 2024, se estes valores se concretizarem, o MCHYII está projetado para entregar² entre **IPCA + 8,7% a.a. e IPCA + 10,0% a.a. líquido e isento de imposto**, um resultado que consideramos bastante adequado ao risco do portfólio.

Abaixo apresentamos uma tabela de sensibilidade mostrando o que essa distribuição representaria em termos de *dividend yield* e o percentual do CDI atual (10,40% a.a.) a depender do preço do MCHYII no mercado secundário:

Preço do MCHY	Dividend Yield (% a.a.)		% CDI Líquido ³	
	R\$ 0,09 / cota	R\$ 0,10 / cota	R\$ 0,09 / cota	R\$ 0,10 / cota
R\$ 9,25	12,3%	13,8%	139,4%	155,8%
R\$ 9,50	12,0%	13,4%	135,5%	151,5%
9,53 (Cota Patrimonial)	11,9%	13,3%	135,2%	150,8%
R\$ 10,00	11,4%	12,7%	128,4%	143,5%

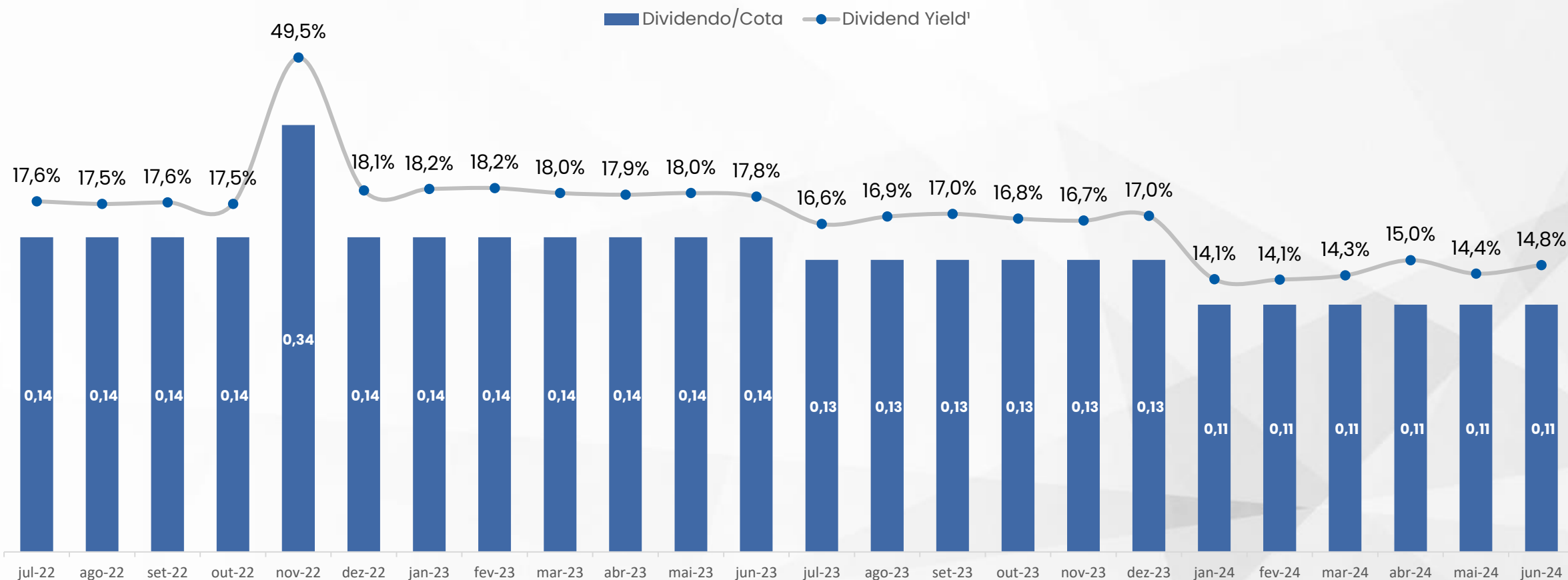
(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura. (2) Considerando o valor patrimonial do fechamento de jun/24 de R\$ 9,53/cota. (3) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda. (4) Valor anualizado calculado a partir da média dos dividendos pagos no período em relação à média do valor de mercado por cota de fechamento dos respectivos meses.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

DESDE O INÍCIO O MCHY SEMPRE DISTRIBUIU, PELO MENOS, R\$ 0,11 / COTA AO MÊS

Desde o início do Fundo adotamos a estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente pelo MCHYIII. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma maior previsibilidade 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.

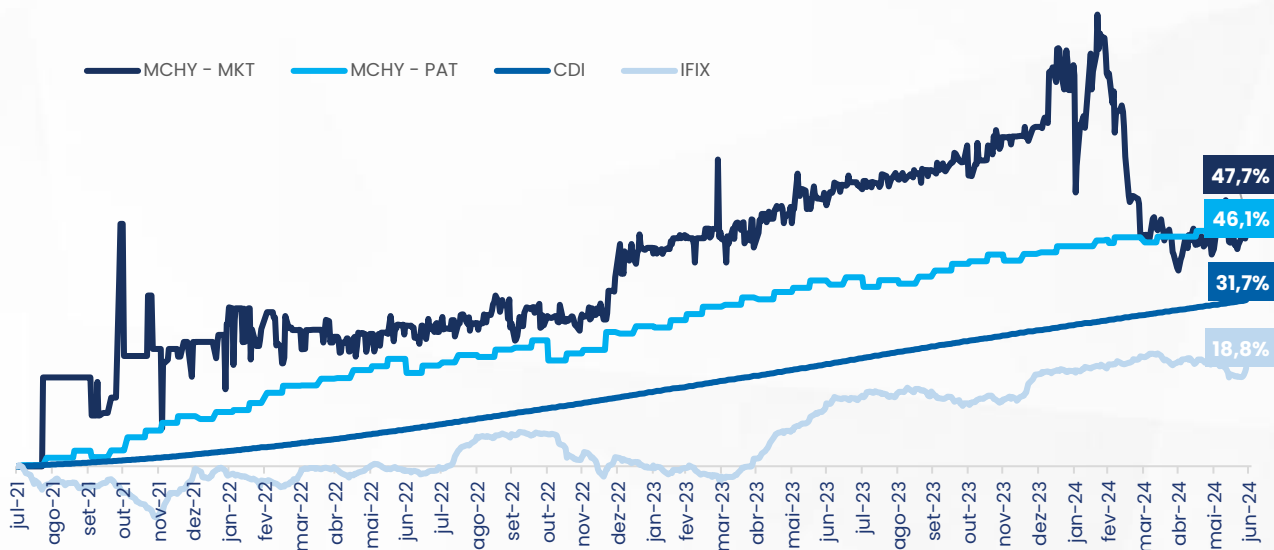
ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

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

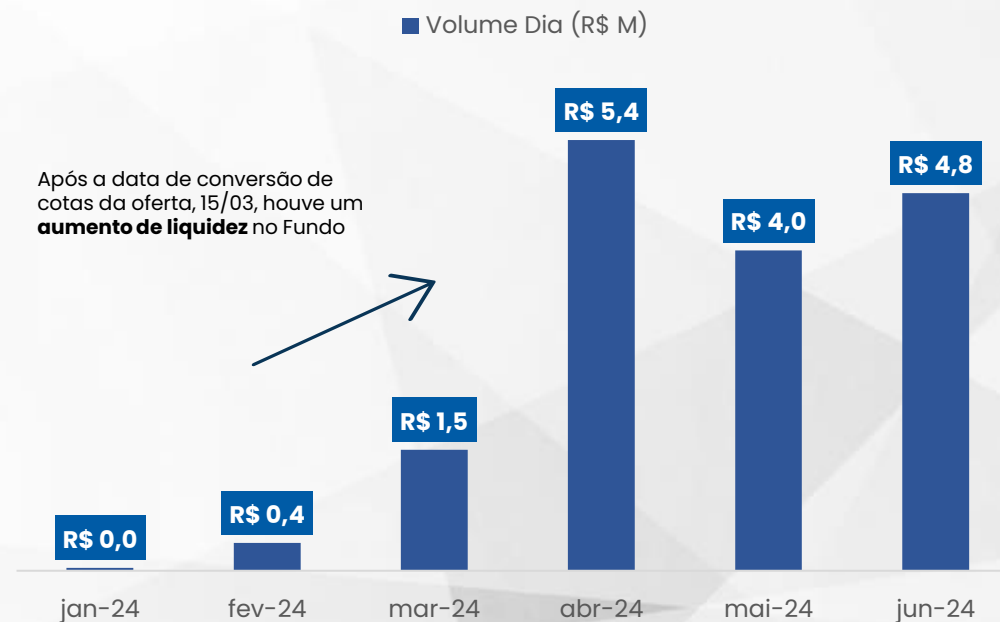
Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCHY - Mercado + Dividendos	47,7%	-10,4%	-1,4%	-10,4%	2,4%
MCHY - Patrimonial + Dividendos	46,1%	3,9%	7,8%	3,9%	1,6%
IFIX	18,8%	1,1%	6,1%	1,1%	-1,8%
CDI Líquido (15% de alíquota)	31,7%	4,5%	9,9%	4,5%	2,2%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 95,3 milhões**, equivalente a **R\$ 4,8 milhões por dia.**

Tal crescimento se deu a partir da última oferta de cotas do MCHY11, fomentando a liquidez das cotas no mercado secundário.



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 14,4 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 12,3 milhões, equivalente a R\$ 0,11/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Abr24 (R\$)	Mai24 (R\$)	Jun24 (R\$)	Jun24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	5.233.888	3.404.928	9.916.360	69%	30.885.063	49%
CRI – Correção	1.063.144	483.260	876.764	6%	5.363.805	9%
CRI – Ganho de Capital	7.701.456	66.947	105.204	1%	9.224.378	15%
Receita Imóveis	-	433.016	442.626	3%	875.643	1%
Rendimento FIs	854.498	923.350	787.500	5%	2.941.084	5%
Receita sobre Caixa	3.430.796	3.034.116	2.298.027	16%	13.358.090	21%
TOTAL RECEITAS	18.283.781	8.345.617	14.426.482	100%	62.648.063	100%
Despesas	-1.348.566	-1.339.953	-1.350.699	-9%	-5.647.305	-9%
RENDIMENTO FINAL	16.935.215	7.005.664	13.075.782	91%	57.000.758	91%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,15	0,06	0,12	-	0,66	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	12.275.881	12.275.881	12.275.881	-	57.001.021	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,11	0,11	0,11	-	0,66	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,12%	1,12%	1,15%	-	6,73%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,4%	14,4%	14,8%	-	13,9%	-
% DO CDI BRUTO	126%	135%	146%	-	129%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	149%	159%	172%	-	152%	-

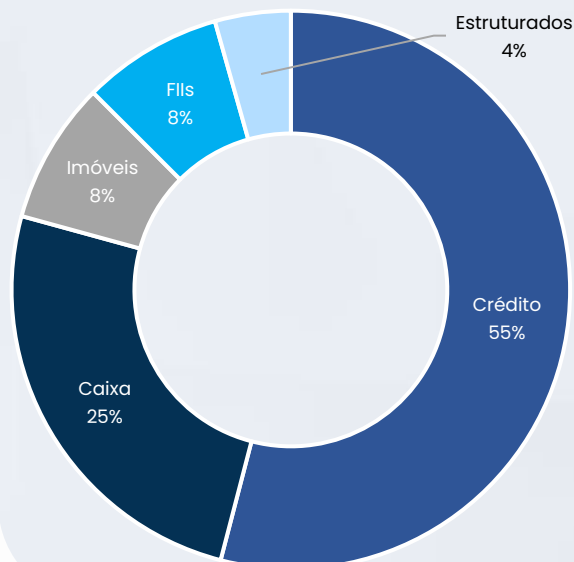
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(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 75% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **17 CRIs, 1 imóvel, 4 ativos estruturados e 17 Fundos Listados**.

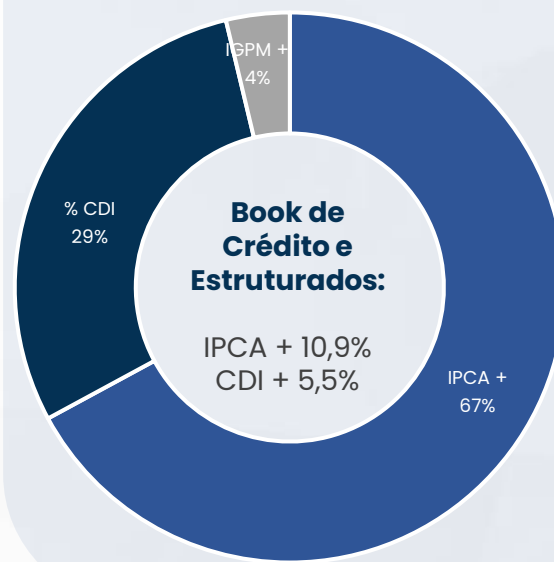
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



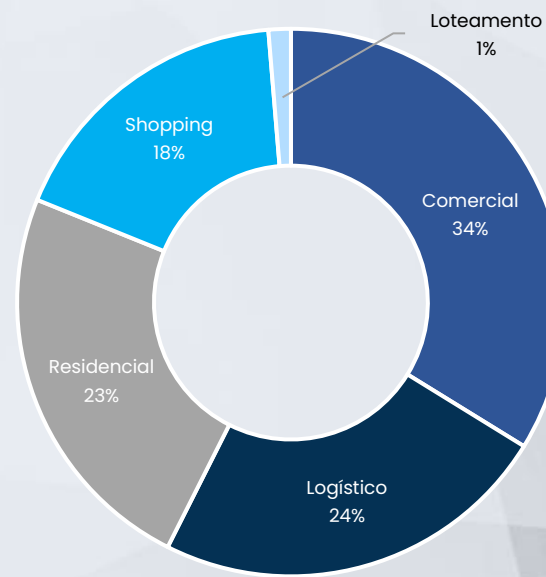
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS, IMÓVEIS E CAIXA

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

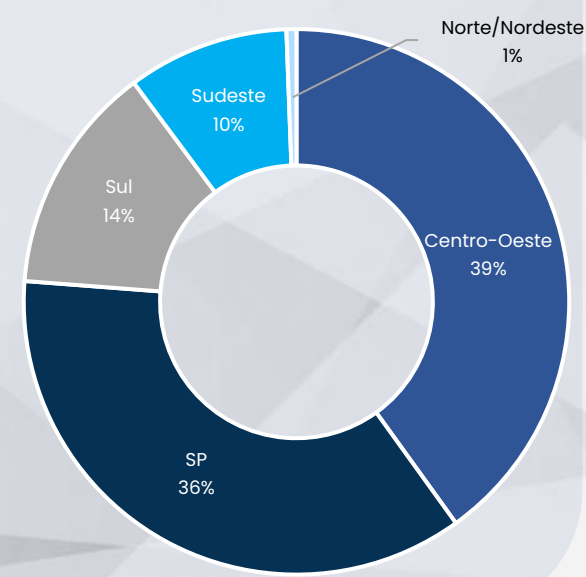


TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV ¹	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
Lotus Sr.	Res / Com	129,8	CRI Sênior	37%	2,4	CDI	4,0%	Própria	24E1816335 / 24E1816847 / 24E1817009	True	mai/27
LA Shopping	Shopping	111,7	CRI (Série Única)	33%	5,8	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
CD Santa Cruz	Logístico	89,5	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
Pulverizados ²	Res / Com / Lote	79,7	CRI Subordinado	75%	2,0	IPCA / IGPM	12,4%	Própria	-	True	-
Lotus Meza.	Res / Com	55,7	CRI Mezanino	53%	2,3	CDI	9,00%	Própria	24E1816594 / 24E1816849 / 24E1817011	True	mai/27
MSB Axis	Residencial	48,2	CRI (Série Única)	51%	3,8	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
CB I	Logístico	43,3	CRI Subordinado	83%	3,1	IPCA	7,2%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	36,8	CRI Subordinado	83%	4,0	IPCA	7,2%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Business Park	Logístico	35,0	CRI (Série Única)	38%	3,3	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
CB II	Logístico	30,8	CRI Subordinado	83%	3,1	IPCA	7,2%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mauá Prop	Residencial	24,9	Estruturados	-	-	IPCA	15,2%	Própria	-	-	-
Mauá Renda Urb	Comercial	15,2	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	11,2	CRI Subordinado	43%	1,4	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Bluecap Des Log	Logístico	4,3	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Mercado	-	-	-
Maiojama	Residencial	4,1	CRI Sênior	23%	2,1	IPCA	9,3%	Própria	21K0550408	Opea	nov/26
MMPDII	Residencial	3,3	Estruturados	-	-	IPCA	10,0%	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	1,9	CRI Sênior	8%	0,5	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FIIs Líquidos	-	88,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	274,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.088,3	-	52%	2,9	-	10,9%	-	-	-	-

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.

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\$ 24.909.994
% Estruturados	52,2%
% Carteira MCHY	2,3%
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 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	Renda Urb.
Volume Atual	R\$ 15.204.099
% Estruturados	31,8%
% Carteira MCHY	1,4%
Rendimentos	Curva "J"

BLUECAP 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\$ 4.301.134
% Estruturados	9,0%
% Carteira MCHY	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\$ 3.318.300
% Estruturados	7,0%
% Carteira MCHY	0,3%
Rendimentos	Curva "J"

DETALHAMENTO FIIS LÍQUIDOS

O MCHY11 fechou o mês com uma alocação de R\$ 88,5 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 MCHY11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

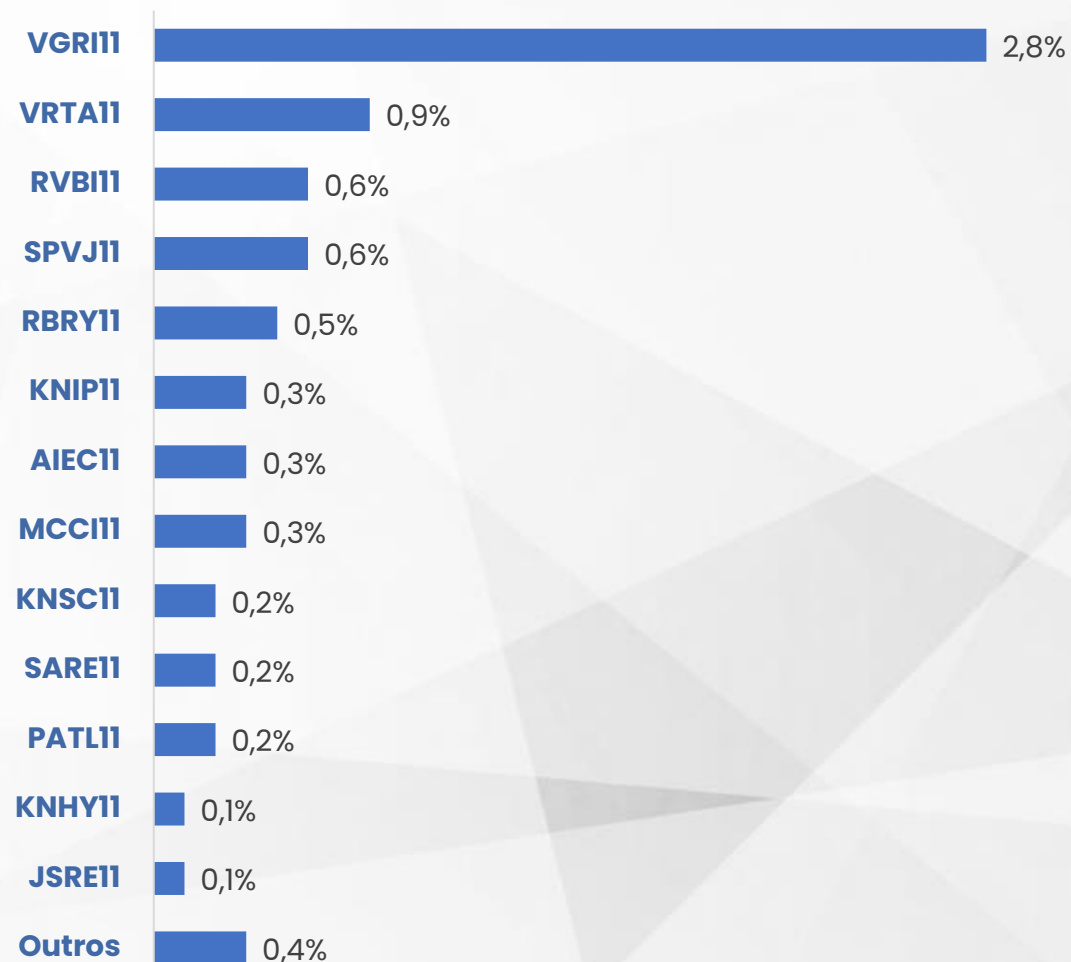
Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 13,9% a.a.**

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 MCHY)



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 a primeira integralização de 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	17,4%
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	10,5%
Vencimento	24/01/2039
Código Cetip	24A2634127 / 24A2634961

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%

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

ATIVOS: DETALHAMENTO

PULVERIZADOS MAUÁ: 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 770 créditos
Taxa	IPCA + 12,40%
% do PL	7,5%
Vencimento	24/11/2034
Código Cetip ¹	-

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

CRI GRUPO CB I: 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 83%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	4,1%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0776106

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

ATIVOS: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB III: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, 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 83%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	3,5%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290175

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	3,3%
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, Jundiáí, 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 83%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	2,9%
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	1,1%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139274

CRI MAIOJAMA: CRI série sênior (57% de subordinação) que possui como garantia unidades residenciais e comerciais de 2 empreendimentos (Anita Residence e MW), todas as garantias localizadas em Porto Alegre. Adicionalmente, temos AF de ações das devedoras, cessão de recebíveis da exploração dos imóveis, fundo de reserva equivalente a 3 vezes a parcela do CRI e o LTV atual é de 23%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% do PL	0,4%
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

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 94 créditos
Taxa	IGPM + 7,50%
% do PL	0,2%
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.

