



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCII | OUTUBRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (SETEMBRO/23)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCIII

Número de Cotistas
117.569

Patrimônio Líquido
R\$ 1.597.027.791,58
R\$ 94,16/ cota

Liquidez
R\$ 73,0 milhões (total mês)
R\$ 3,6 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 95,20

Último Dividendo
R\$ 0,90 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,01

Dividend Yield Anualizado¹
12,0% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8° e 13° dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
16.960.024

CNPJ
23.648.935/001-84

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,80% 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 100% do CDI

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de setembro/23 (paga aos cotistas em outubro/23) foi de **R\$ 0,90** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 12,0%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 95,20**.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a outubro/23, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

O MCCI segue **100% alocado, de maneira diversificada e em ativos resilientes** e que seguem performando da maneira esperada.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Seguindo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCI reteve R\$ 0,01 por cota para a reserva acumulada do Fundo.



(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e Crédito Estruturado e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.
(2) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Por ter a maioria de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCCI varia de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

No fechamento de setembro/23, a taxa média dos ativos do fundo estava em **IPCA + 7,8%¹, considerando a cota patrimonial atual**.

Taxa Média na Cota Patrimonial
(Cota Patrimonial set/23: R\$ 94,16)
IPCA + 7,8%¹ a.a.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCI para o 2º semestre de 2023 é entre R\$ 0,85 – 0,95/cota. Nossa expectativa é da manutenção deste valor até dezembro/23.

No relatório de junho explicamos detalhadamente todo o racional do novo *guidance* de dividendos para o 2º semestre, no qual contém as nossas projeções de inflação, receitas, despesas, etc. O relatório pode ser acessado [clikando aqui](#).

Projeção² de distribuição mensal julho/23 a dez/23
Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,95 / por mês

CRIs SÊNIORES CB: RELEMBRANDO A ESTRUTURA

Decidimos dedicar estas páginas do relatório para lembrarmos como funcionam **as estruturas dos CRIs Sêniores de CB** que fazem parte do portfólio do MCCI. Os principais aspectos da operação podem ser encontrados abaixo:

CONTEXTO

Operação originada e estruturada pela Mauá Capital em 2017. Já são **6 anos de adimplência**, tempo para amadurecimento do relacionamento com o Grupo CB e **queda no LTV**

CASAS BAHIA: APENAS INQUILINOS

A empresa ocupa alguns dos galpões **(não todos)**. Os valores de locação estão, em geral, **abaixo do que verificamos nas respectivas regiões**.

GARANTIAS DE RECEBÍVEIS

O CRI também possui a cessão de recebíveis dos aluguéis destes galpões e de outros imóveis detidos pelo Grupo CB. Além disso, a operação conta com um fundo de reserva de R\$ 40,7 milhões (set/23).

SUBORDINAÇÃO

O MCCI111 carrega as séries sêniores do CRI. A subordinação é de 30%. (os detentores das séries subordinadas são impactados primeiro em casos de eventuais perdas)

DEVEDOR



O devedor do CRI é o GRUPO CB, pertencente à família fundadora das Casas Bahia. **E não a empresa "Casas Bahia" ou "Via Varejo"**.

GARANTIAS DE IMÓVEIS

Garantias reais de 6 Galpões Logísticos **prontos, locados e localizados em regiões estratégicas**. Conforme tabela ao lado, o valor dos galpões supera o valor da dívida.

RATING



A série sênior da operação possui rating AA+ pela S&P Global. [Link para o relatório aqui.](#)

AVAL E AÇÕES DO CONTROLADOR

Há também o aval na figura da pessoa física do controlador da companhia. E, além disso, há 120 milhões de ações das Casas Bahia em um Fundo cuja as cotas estão alienadas fiduciariamente.

PRINCIPAIS NÚMEROS

Abaixo apresentamos uma tabela com as principais informações da operação. **Lembrando que o MCCI111 apenas possui posição nas séries sêniores do CRI.**

Devedor do CRI	Empresa Patrimonialista (Grupo CB)
Saldo Devedor Atual	R\$ 910 milhões
Saldo Devedor Atual Sênior	R\$ 633 milhões
Estrutura Sênior / Sub	70% Sênior / 30% Subordinada
Exposição do MCCI111 (Séries Sêniores)	R\$ 226 milhões

Garantias de Imóveis	6 galpões logísticos localizados em: Jundiaí, SP; Cajamar, SP; Ribeirão Preto, SP; Hortolândia, SP; Taguatinga, DF; Duque de Caxias, RJ
Área Total dos Imóveis	589.642 m ²
Principais Inquilinos ¹	Casas Bahia, Ford Motor Company, J Placido e BT LatAm.
Valor total dos Imóveis + Ações Casas Bahia	R\$ 1,7 Bilhão
Razão de Garantias (LTV)	Considerando toda a operação: LTV de 56% Considerando a tranche sênior: LTV de 39%

Garantias de Recebíveis	Contratos de locação dos 6 galpões e de outros imóveis que também fazem parte do patrimônio do devedor
Valor médio recebido mensalmente em aluguéis	R\$ 20,5 milhões
Parcela mensal da dívida	R\$ 12,3 milhões
Índice de Cobertura Mensal	1,67

OS PRINCIPAIS GALPÕES LOGÍSTICOS

Galpão Jundiaí – São Paulo

Área Bruta Locável	302.627 m ²
Locatário	Casas Bahia
Valor de Avaliação (Laudo)	R\$ 525,43 milhões



Galpão Duque de Caxias – Rio de Janeiro

Área Bruta Locável	163.893 m ²
Locatário	Casas Bahia
Valor de Avaliação (Laudo)	R\$ 396,99 milhões



Galpão Cajamar – São Paulo

Área Bruta Locável	75.927 m ²
Locatário	FORD
Valor de Avaliação (Laudo)	R\$ 328,51 milhões



OS GALPÕES SÃO ESTRATÉGICOS

Os galpões de Jundiaí e Duque de Caixas, principalmente, são estratégicos para as operações dos locatários no que se refere à estratégia de distribuição.

ALUGUÉIS ABAIXO DE MERCADO

Pela relação entre o Grupo CB e as Casas Bahia, o valor cobrado de aluguel para as Casas Bahia está abaixo de mercado, considerando ativos comparáveis nas mesmas regiões. Há, portanto, incentivo econômico para permanência do locatário nos imóveis.

OUTROS INQUILINOS

Alguns dos ativos, como o galpão de Cajamar, já estão locados para outros inquilinos.

CONCLUSÕES: A VISÃO DA MAUÁ CAPITAL

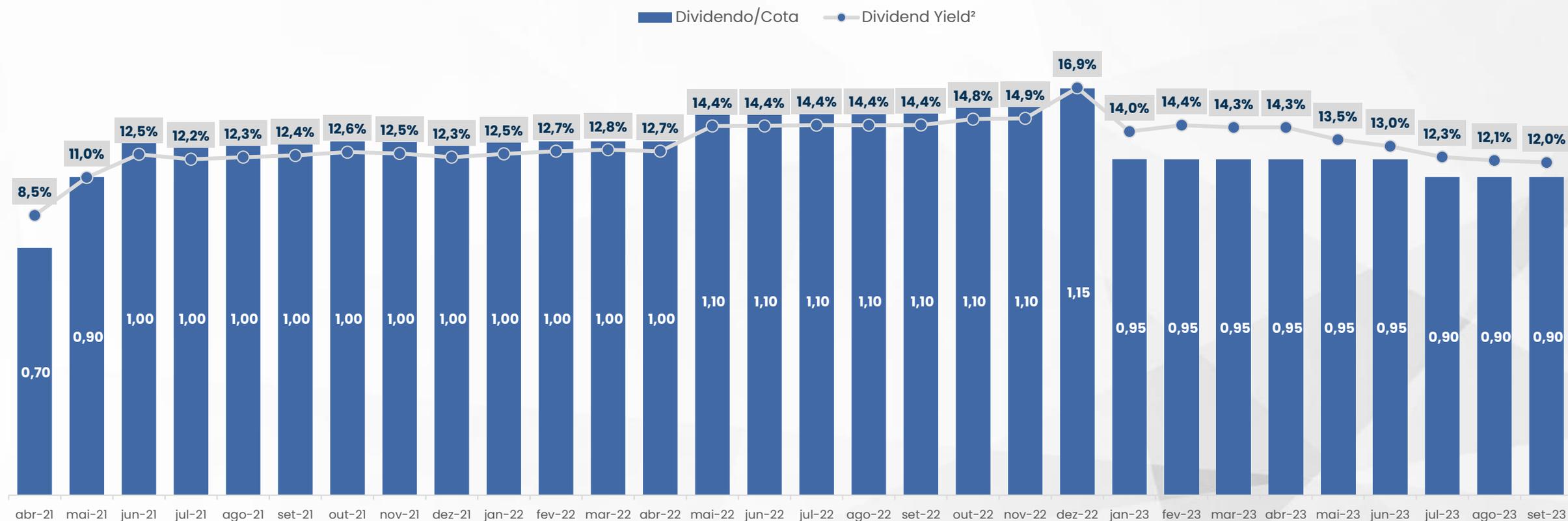
Esta é uma operação que reflete de forma muito direta a maneira que a Mauá Capital costuma estruturar suas operações: com **foco nas garantias imobiliárias e a capacidade de geração de renda dos imóveis**.

Neste caso, o valor dos galpões em garantia é de aprox. 2x o valor da dívida (LTV de 58% - serie sênior).

A **operação está adimplente desde sua concepção** e há folga significativa de fluxo de cobertura advindo dos aluguéis gerados pelos imóveis. Ou seja, é uma operação "autofinanciável", em que a receita gerada pelos ativos é suficiente para cobrir toda a parcela da dívida.

ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCIII. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**⁽¹⁾ nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.



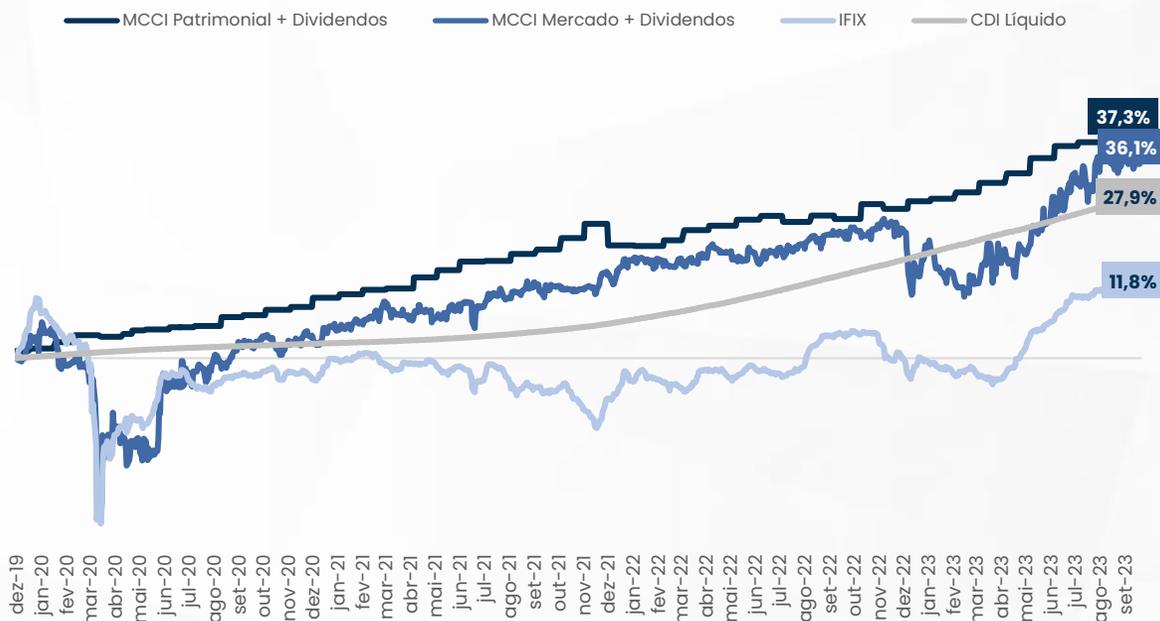
(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

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

RENTABILIDADE DO FUNDO

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

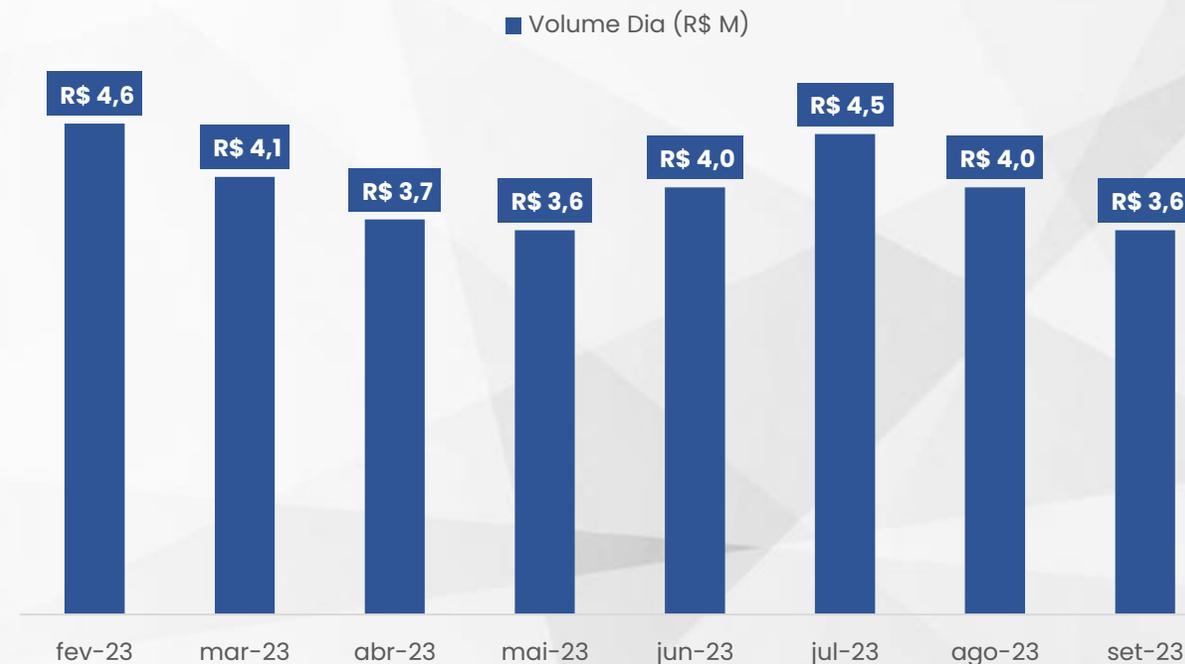
Performance	Início	2023	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	36,1%	16,8%	10,6%	16,8%	8,1%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	37,3%	10,9%	13,2%	10,9%	2,9%
IFIX	11,8%	12,1%	7,9%	12,1%	6,6%
CDI Líquido (15% de alíquota)	27,9%	7,58%	11,5%	7,6%	2,8%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 73,0 milhões**, equivalente a **R\$ 3,6 milhões por dia**. O MCCI faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,34%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,51%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

O Fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota no mês, no qual reteve R\$ 0,01 de resultado para as reservas acumuladas. O resultado foi impactado positivamente devido à amortização extraordinária de umas operações do portfólio que contou com multa de pré-pagamento. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,30 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo deste semestre.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul23 (R\$)	Ago23 (R\$)	Set23 (R\$)	Set23 (% Receitas)	Acumulado 2023 (R\$)	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS⁽¹⁾						
Crédito - Juros + Prêmio	10.396.859	7.884.794	10.111.670	60%	79.157.178	51%
Crédito - Correção	7.317.609	1.450.154	4.210.534	25%	40.390.794	26%
Crédito - Ganho de Capital	-	3.124.495	-	-	10.627.902	7%
Receita sobre Caixa	241.237	353.785	209.924	1%	2.341.910	2%
Ganho de Capital FIs	-	-	-	-	24	0%
Dividendos FIs	2.678.061	2.320.793	2.358.761	14%	22.135.667	14%
TOTAL RECEITAS	20.633.765	15.134.021	16.890.889	100%	154.653.473	100%
TOTAL DESPESAS	-1.371.494	-1.390.014	-1.392.522	-8%	-12.008.730	-8%
RENDIMENTO FINAL	19.262.272	13.744.008	15.498.367	92%	142.644.744	92%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽²⁾	1,14	0,81	0,91		8,40	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	15.264.022	15.264.022	15.264.022	90%	142.464.204	92%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽²⁾	0,90	0,90	0,90		8,40	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽³⁾	0,97%	0,96%	0,95%		9,8%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,3%	12,1%	12,0%		13,3%	
% DO CDI BRUTO	91%	84%	92%		99%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁴⁾	107%	99%	109%		117%	

(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existente.

(2) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.

(3) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.

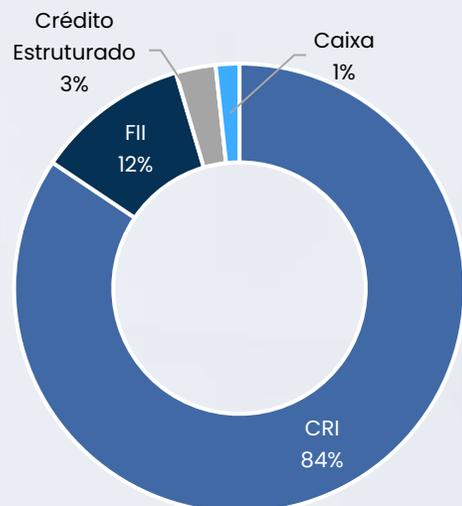
(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCIII 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 98% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **30 CRIs, 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro) e 18 Fundos de CRI**.

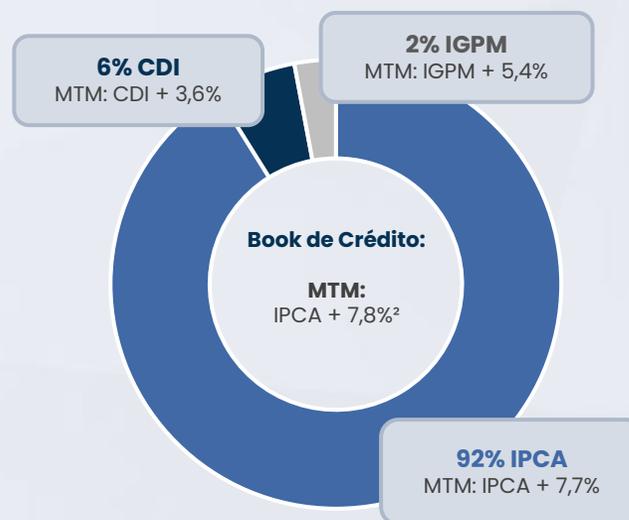
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



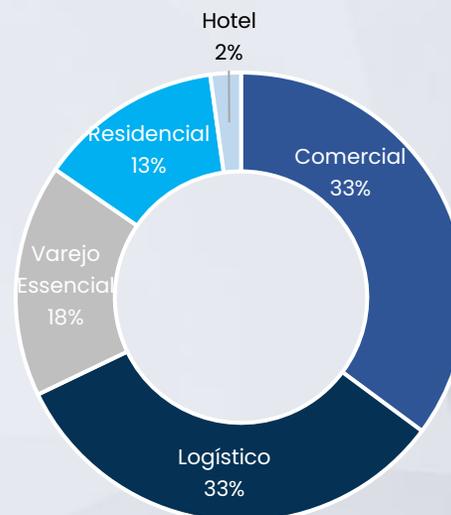
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

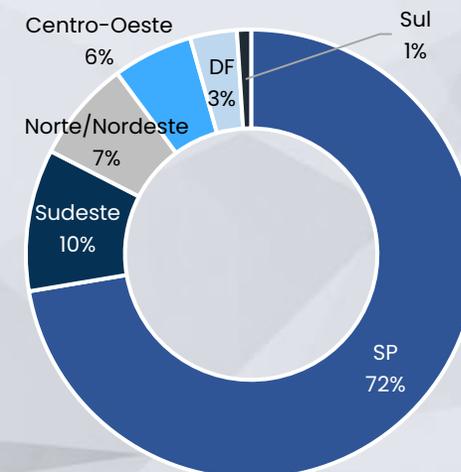
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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.
(2) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e Crédito Estruturado e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Comercial	259,1	Única	40%	-	4,4	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	out-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	101,3	Única	63%	-	4,8	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB II	Logístico	89,9	Sênior	46%	30%	4,3	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Logístico	88,0	Sênior	46%	30%	5,0	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Logístico	78,6	Única	68%	-	5,0	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Logístico	72,8	Única	76%	-	3,4	IPCA	7,90%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Residencial Jardins	Residencial	60,0	Única	55%	-	5,3	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	54,6	Única	54%	-	5,5	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
FII Porto	Comercial	46,4	Sênior	62%	28%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	FII Porto	-	dez-26
Renda Residencial	Residencial	46,1	Sênior	37%	20%	2,0	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Residencial Itaim	Residencial	37,8	Única	57%	-	2,9	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Evolution	Comercial	37,8	Única	41%	-	5,0	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	37,8	Única	83%	-	9,1	IPCA	7,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	35,8	Única	53%	-	8,0	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	fev-38
CB I	Logístico	35,5	Sênior	46%	30%	4,3	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
CRI Log I	Logístico	32,0	Única	54%	-	5,5	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Hotel	31,6	Única	34%	-	1,2	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
Plaza Iguatemi	Comercial	31,1	Única	38%	-	4,4	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Sam's Club	Varejo Essencial	30,2	Única	47%	-	3,3	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
Mix II	Res / Com / Lote	23,3	Sênior	51%	7%	3,8	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38

(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.

PORTFÓLIO DE RECEBÍVEIS (CRIs)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel (**continuação**)

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	22,5	Única	59%	-	5,6	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	19,5	Única	51%	-	4,0	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Mix IV	Res / Com	12,8	Sênior	32%	39%	4,2	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Pontte I	Res / Com	12,8	Sênior	33%	32%	4,6	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
RM Square	Comercial	12,6	Única	9%	-	1,2	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Mix I	Res / Com / Lote	11,7	Sênior	28%	40%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Mix III	Res / Com / Lote	3,4	Sênior	14%	77%	4,2	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Subtotal	-	1.325,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Green Towers	Comercial	40,7	Única	74%	-	5,2	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Villa XP	Comercial	18,3	Única	98%	-	9,4	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	14,1	Única	36%	-	4,4	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	12,3	Sênior	71%	20%	3,8	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Fils de CRI	-	186,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	22,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	293,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.618,7	-	53%	-	4,6	-	-	-	-	-	-

(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.

VISÃO E MOVIMENTAÇÕES

O MCCI fechou o mês com uma alocação de R\$ 120,1 milhões (~8% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R\$ 66,0 milhões (~4%) no MCHY11.

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

Na média, a posição em FIIs possui um **Dividend Yield de 13,8% a.a.**

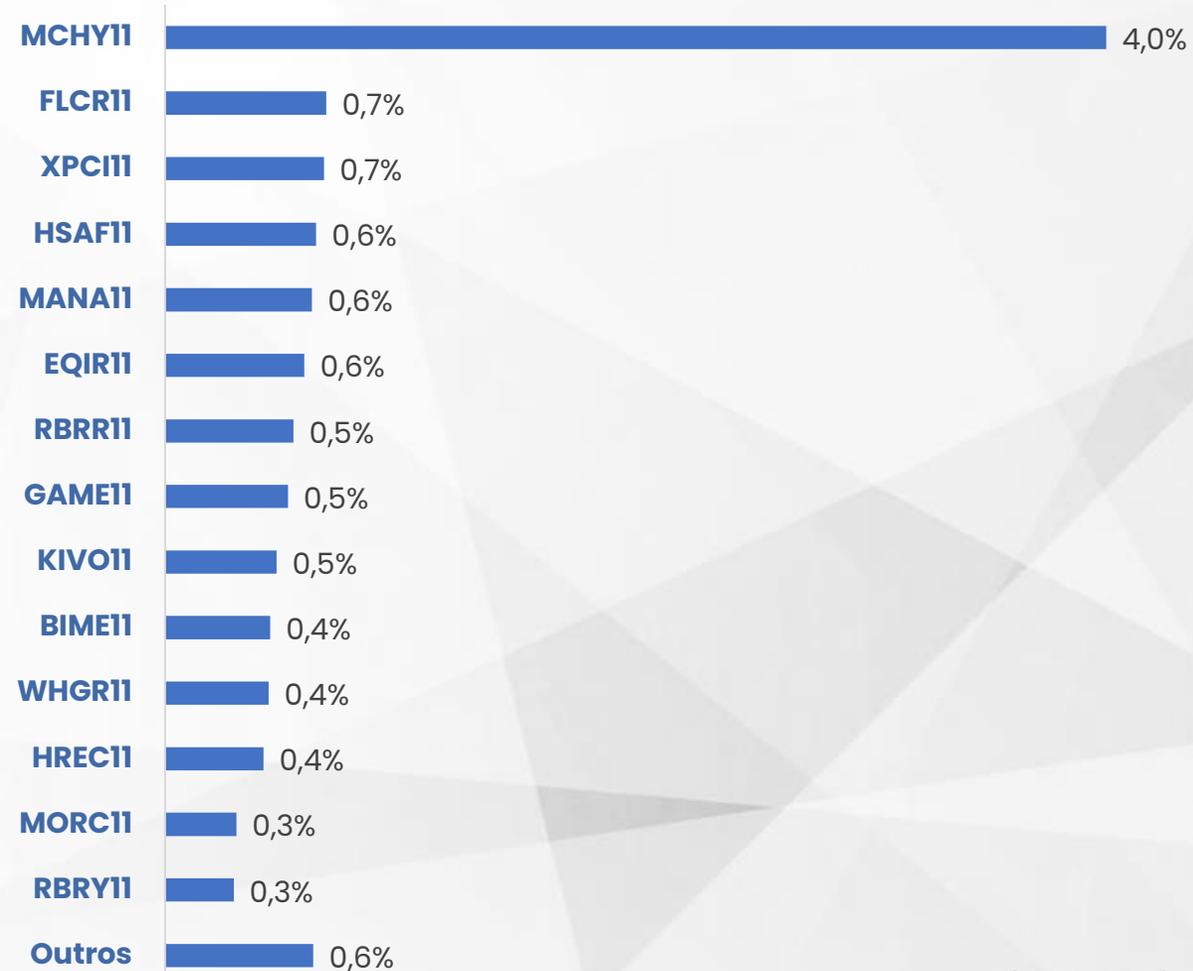
Neste mês os **FIIs contribuíram com R\$ 0,14/cota de resultado.**

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 MCCI)



ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI WT MORUMBI: CRI que tem como garantia alienação fiduciária de, aproximadamente, 35 mil m² do edifício WT Morumbi (AAA), localizado na avenida das Nações Unidas, 14261, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação (diversos locatários) e alienação fiduciária das cotas do FII proprietário do empreendimento. O lastro do CRI é o contrato de compra e venda e o LTV atual da operação é de 40%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	16,2%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	15L0648443 // 15L0790908

CRI ASSAÍ: CRI de série única e tem como garantia a alienação fiduciária de três imóveis: duas lojas Assaí, com contratos BTS, e o prédio corporativo Ed. Bahia Trade, que somam um valor de avaliação de R\$ 173,4 milhões resultando em um LTV de 63%. Além dos ativos em alienação fiduciária, o CRI possui como lastro três contratos de locação BTS com lojas do Assaí. Por fim, a operação conta com pagamento de juros e amortizações mensais e sem carência, além de um Fundo de Reserva equivalente a 2 meses de aluguel. O CRI considera apenas variação positiva do IPCA.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,04%
% do PL	6,3%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

CRI GRUPO CB II: Operação 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. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 46%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	5,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849431

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB III: Operação 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. O CRI possui uma subordinação de 30%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 46%. O fundo de reserva atual é de R\$ 16,2 milhões (setembro/23).



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	5,5%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290123

CRI NEWPORT: CRI série única com lastro no contrato de compra e venda do ativo CD Hypera (Goiânia) com 73 mil m² de área construída e 244 mil m² de terreno, o imóvel está totalmente locado e foi adquirido por R\$ 231 milhões. A operação contém alienação fiduciária do ativo e fundo de reserva de 3 meses de juros. O LTV atual da operação é de 68%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	4,9%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

CRI SUPERFRIO: CRI série única que possui como garantia a alienação fiduciária de 2 galpões refrigerados localizados em Barueri-SP e Duque de Caxias-RJ. Os dois galpões somados possuem uma área de 21.637m² e um valor total de avaliação de R\$ 136,0 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 76%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,90%
% do PL	4,6%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI RESIDENCIAL JARDINS: CRI série única 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, a operação ainda conta com alienação fiduciária das ações da companhia proprietária das unidades citadas acima e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 1 mês para os 12 primeiros meses e 3 meses após esse período.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 9,25%
% do PL	3,8%
Vencimento	22/09/2032
Código Cetip	2211560033

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R\$ 79,1 milhões com LTV de 54% (considerando todo o valor de emissão do CRI) e conta com 29.380 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e de despesas equivalente a 1 ano de despesas.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	3,4%
Vencimento	24/02/2032
Código Cetip	22C0050625

CRÉD. ESTRUTURADO – PORTO COTA SÊNIOR: FII Estruturado que carrega 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 28% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 62%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	2,9%
Vencimento	07/12/2026

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI RENDA RESIDENCIAL: CRI série sênior 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. A subordinação do ativo é de 20%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	2,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

CRI GREEN TOWERS: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária das cotas do FII proprietário da fração ideal correspondente a 15% da laje corporativa no edifício *Green Towers*, localizado em Brasília-DF e cessão do contrato de locação (Banco do Brasil). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM+ 4,75%
% do PL	2,6%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

CRI RESIDENCIAL ITAIM: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 80 unidades residenciais para locação no empreendimento Upper Itaim, localizado no bairro do Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Além disso, possui cessão fiduciária dos contratos de locação para essas unidades e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação, além de alienação fiduciária das ações da proprietária das unidades. O LTV da operação é de 57%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% do PL	2,4%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI EVOLUTION: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária da fração correspondente a 28,7% do edifício triple A *Evolution*, localizado em Alphaville, Barueri – SP e cessão do contrato de locação (Elopar). Além disso, a operação tem um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais do CRI.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	2,4%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

CRI VAREJO ESSENCIAL III: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um imóvel para varejo essencial localizado no bairro Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação. A loja já se encontra em funcionamento.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	2,4%
Vencimento	15/07/2038
Código Cetip	22A0791137

CRI VAREJO ESSENCIAL IV: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada no bairro Vila Mariana em São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 8,50%
% do PL	2,2%
Vencimento	15/02/2038
Código Cetip	21H0953114

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB I: Operação 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. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 46%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	2,2%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

CRI LOG I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico localizado na cidade de Guarulhos, São Paulo - SP e atualmente avaliado em R\$ 80,4 milhões (LTV de 54%) e conta com 21.098 m² de ABL. A operação possui cessão fiduciária de recebíveis. Adicionalmente, temos um fundo de reserva equivalente a 3 parcelas mensais e também fundo de despesa.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	2,0%
Vencimento	15/01/2032
Código Cetip	22A0253223

CRI VOGUE SQUARE: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária da fração correspondente a 82% do hotel 5 estrelas Vogue Square localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis emergentes do contrato de locação e administração do hotel. Além disso, a operação tem um fundo de reserva equivalente a 6 meses de juros e aval do sócio majoritário do devedor. O LTV atual da operação é de 34%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	2,0%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PLAZA IGUATEMI: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 4 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão dos contratos de locação (diversos locatários), alienação fiduciária das cotas do FII do proprietário do empreendimento, fundo de reserva e fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 38%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% do PL	1,9%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI SAM'S CLUB: CRI que possui como garantia alienação fiduciária de dois imóveis localizados no município de São Paulo. Os imóveis em garantia são avaliados em R\$ 64 milhões e o LTV atual da operação é de 47%. Além disso, a operação conta com cessão dos contratos de locação (Sam's Club, Natural da Terra e Localiza), além de fundo de reserva no valor equivalente a 2 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 5,00%
% do PL	1,9%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

CRI PESSOA FÍSICA – MIX II: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 13% e atualmente possui 7%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 166 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	1,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI VAREJO ESSENCIAL I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um imóvel para varejo essencial localizado no bairro Pinheiros em São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação. A loja já se encontra em funcionamento.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	1,4%
Vencimento	15/06/2036
Código Cetip	20L0765928

CRI VAREJO ESSENCIAL II: CRI de série única que possui como garantia Alienação Fiduciária de um imóvel para varejo essencial localizado no bairro Vila Mascote, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de aluguel. A loja já se encontra em funcionamento.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	1,2%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

CRI VILLA XP: CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação possui como garantia alienação fiduciária do terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque – SP (centro administrativo XP). A operação conta com rating brAAA emitido pela S&P Global.



Devedor	Empresal Operacional
Taxa	IPCA + 5,00%
% do PL	1,1%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI VISTA FARIA LIMA: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 4 conjuntos do edifício comercial Vista Faria Lima, localizado na rua Professor Atílio Innocenti, 165, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP. Além disso, a operação possui cessão definitiva dos contratos de locação desse mesmo empreendimento e alienação fiduciária das ações da devedora. O LTV atual da operação é de 36%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 1,00%
% do PL	0,9%
Vencimento	10/10/2039
Código Cetip	19J0279700

CRI PESSOA FÍSICA – MIX IV: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15% e atualmente possui 38%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 122 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% do PL	0,8%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

CRI PONTE I: CRI série sênior com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 32%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 33%.



Devedor	Diversos – 69 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	0,8%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI RM SQUARE: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do empreendimento RM Square (classificação AAA+) no Brooklyn, São Paulo. Além disso, a operação possui cessão fiduciária dos contratos de locação desse empreendimento, fundo de reserva de 3 meses de juros e fundo de despesa equivalente a 1 ano de despesas. O LTV atual da operação é de 9%. A remuneração do papel é de CDI + 3,00% com piso de 7,50% a.a.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 3,00%
% do PL	0,8%
Vencimento	08/05/2026
Código Cetip	21D0864275

CRI LOCALFRIO: CRI de série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de 2 galpões logísticos localizados em São Paulo e Itajaí/SC. Além disso, a operação conta com a cessão dos contratos de locação com a Localfrio S.A., fundo de reserva equivalente a 5 meses de parcelas mensais do CRI e aval dos sócios do devedor da operação. Atualmente a subordinação do ativo é de 20%.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	0,8%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

CRI PESSOA FÍSICA – MIX I: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19% e atualmente possui 40%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 212 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% do PL	0,7%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PESSOA FÍSICA – MIX III: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15% e atualmente possui 77%. 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 – 107 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	0,2%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807



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

