



**Mauá Capital**



| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | SETEMBRO 2023  
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

# INFORMAÇÕES GERAIS (AGOSTO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

**MCCE11**

Número de Cotistas

**19.998**

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

**R\$ 937.459.369**

**R\$ 100,48/cota**

Último Dividendo

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

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

**75%**

*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) Considerando o valor por cota das emissões do Fundo (R\$ 100,00).

### COMENTÁRIO DO GESTOR

A 2ª emissão de cotas do fundo, liquidada no dia 04/08, totalizou uma captação de aproximadamente R\$ 467 milhões, praticamente dobrando o tamanho do MCCEII. Mesmo com a captação, no fechamento de agosto/23 o **MCCEII já encontrava-se 75% alocado em ativos de crédito estruturado**.

Ao lado trazemos informações sobre 5 novas operações investidas pelo fundo.

### ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCEII no fechamento de agosto, ou seja, já considera a alocação nos novos CRIs com os recursos captados na 2ª emissão (liquidados em 04/08/2023).

#### PORTFÓLIO ALOCADO DO MCCEII<sup>1</sup>

Patrimônio total em Ativos no Fundo <sup>2</sup>	R\$ 918 milhões
Número de operações investidas	18
Valor alocado em ativos-alvo (CRIs)	R\$ 683 milhões (75% do fundo)
Percentual de exposição por indexador <sup>3</sup>	64% IPCA / 36% CDI
Taxa média das operações <sup>3</sup>	IPCA + 9,7% / CDI + 5,5%
Valor em Caixa	R\$ 235 milhões (25%)

(1) Carteira da data de publicação do relatório.  
(2) Valor não considera o diferimento de custos da oferta.  
(3) Valor não considera as alocações táticas.

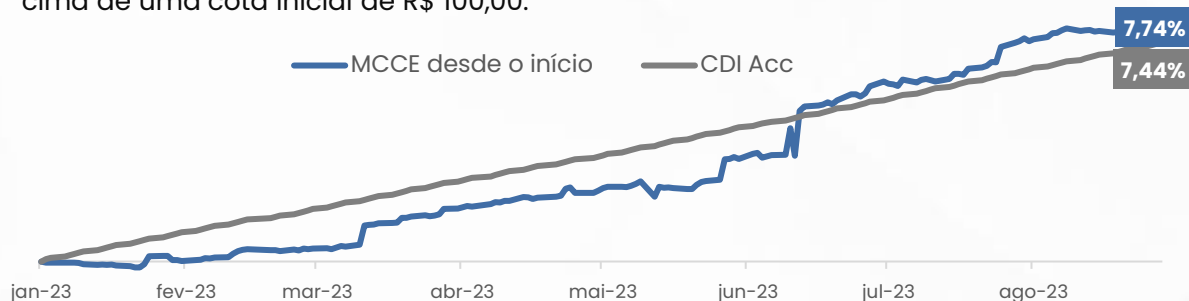
### NOVAS ALOCAÇÕES

Com a liquidação da 2ª emissão de cotas no volume total de R\$ 467 milhões, já investimos em 5 novas operações perfazendo um total de **~R\$ 201 milhões alocados em menos de 2 semanas**. Abaixo, trazemos detalhes das operações:

- **CRI Habib's (Sr./Sub.) – IPCA + 9,45% (taxa ponderada) – R\$ 75,2 MM:** 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 5,7 anos e um LTV consolidado de 65%.
- **CRI Apil (IPCA) – IPCA + 9,06% – R\$ 35,0 MM:** 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.
- **CRI Apil (CDI) – CDI + 4,50% – R\$ 35,0 MM:** CRI indexado ao CDI com a mesma estrutura da série IPCA. Por fim, tanto a série IPCA quanto a CDI contam com pagamento de juros e amortização mensal e sem carência, com uma *duration* consolidada de 4,6 anos.
- **CRI BBP – IPCA + 11,00% – R\$ 30,0 MM:** 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: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs. O fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.
- **CRI Sr. LBV – CDI + 5,00% – R\$ 25,0 MM:** 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 3,7 anos, LTV de 44% e o fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.

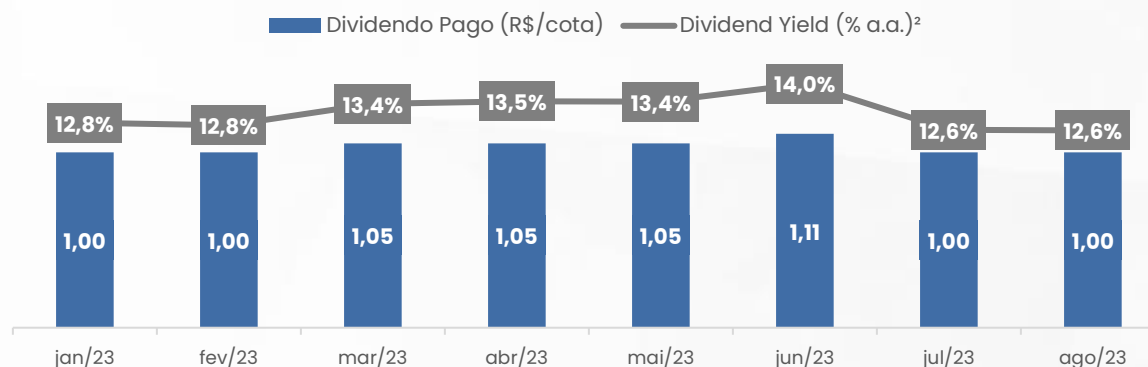
### PERFORMANCE DO FUNDO

Desde o início do fundo, o **MCCEII entregou uma rentabilidade equivalente a 104% do CDI no período<sup>(1)</sup>**, como demonstrado no gráfico abaixo, que considera variação da cota com rendimentos distribuídos. Vale ressaltar que esta rentabilidade 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.



### RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

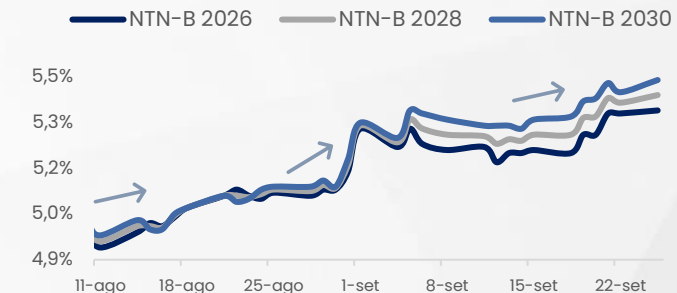
Apresentamos no gráfico abaixo os rendimentos entregues mensalmente pelo fundo desde o início. **Logo na primeira distribuição, o MCCEII já distribuiu R\$ 1,00/cota.**



### COMPORTAMENTO DA COTA PATRIMONIAL

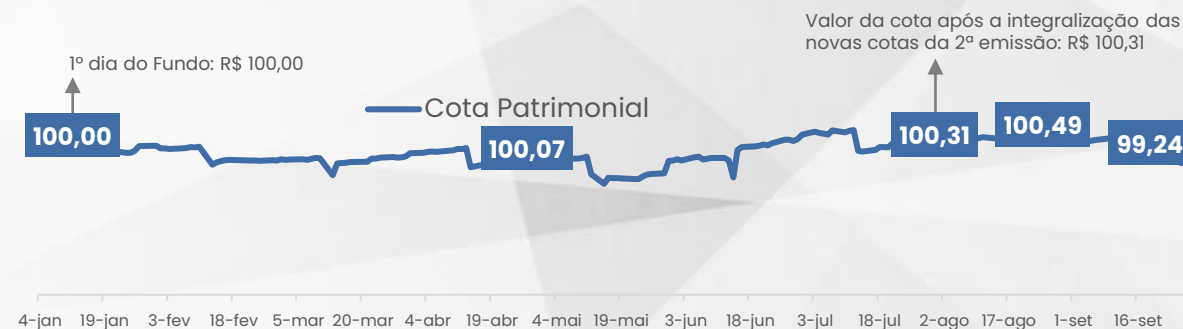
Por ter cerca de 60% de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCCEII varia de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

**Nas últimas semanas as taxas de juros destas NTN-Bs têm subido substancialmente.** A relação entre a marcação dos ativos do fundo e estas taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de subida, acontecem, existe uma queda no valor dos CRIs dentro do MCCEII.



**Vale ressaltar que esta marcação não impacta o resultado dos ativos, nem o fluxo de caixa esperado e nada tem a ver com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de marcação contábil.**

Adicionalmente, como já exploramos nos relatórios anteriores, **temos adotado a estratégia de inclusão de prêmios iniciais** nos novos investimentos feitos pelo MCCE. Nas próximas semanas são esperadas novas alocações que contemplam esses mecanismos e que, portanto, **impactarão positivamente o valor patrimonial do fundo.**



(1) O CDI considerado está líquido de uma alíquota de imposto de renda de 15%  
 (2) 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.

### RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês de agosto/23, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 7,6 milhões (R\$ 0,82 por cota)** sendo que o fundo utilizou R\$ 0,18/cota das reservas acumuladas, portanto a **distribuição do mês foi de R\$ 9,3 milhões, equivalente a R\$ 1,00/cota**.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar23	Abr23	Mai23	Jun23	Jul23	Ago23	Ago23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	2.164.322	3.235.470	4.349.126	5.410.104	5.018.549	6.812.164	84,2%	31.040.833	66,8%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	1.636.893	953.403	430.884	212.639	213.128	149.816	1,9%	5.440.321	11,7%
Rentabilidade do caixa (CDI)	1.559.344	1.287.275	761.332	691.914	182.278	1.124.874	13,9%	9.995.459	21,5%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>5.360.559</b>	<b>5.476.148</b>	<b>5.541.342</b>	<b>6.314.657</b>	<b>5.413.955</b>	<b>8.086.854</b>	<b>100,0%</b>	<b>46.476.612</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-449.483</b>	<b>-486.386</b>	<b>-496.983</b>	<b>-457.977</b>	<b>-446.609</b>	<b>-443.787</b>	<b>-5,5%</b>	<b>-3.193.760</b>	<b>-6,9%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>4.911.076</b>	<b>4.989.762</b>	<b>5.044.359</b>	<b>5.856.680</b>	<b>4.967.346</b>	<b>7.643.067</b>	<b>94,5%</b>	<b>43.282.852</b>	<b>93,1%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,05</b>	<b>1,07</b>	<b>1,08</b>	<b>1,26</b>	<b>1,07</b>	<b>0,82</b>		<b>8,47</b>	
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>4.891.793</b>	<b>4.891.793</b>	<b>4.891.793</b>	<b>5.145.740</b>	<b>4.658.850</b>	<b>9.329.342</b>	<b>115,4%</b>	<b>43.127.010</b>	<b>92,8%</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>		<b>8,25</b>	
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(2)</sup>	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%		8,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,4%	13,5%	13,4%	14,0%	12,6%	12,6%		12,6%	
% DO CDI BRUTO	90%	109%	99%	102%	92%	87%		95%	
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(3)</sup>	106%	128%	116%	120%	109%	103%		112%	

(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 (agosto/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	234,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mega Moda	Comercial	80,9	Sênior	58%	13%	5,0	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez/34
Unique	Comercial	54,8	Única	41%	-	2,5	CDI	6,50%	Própria	22L0296841	Província	dez/27
OAD	Residencial	49,6	Única	53%	-	2,6	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez/26
Habib's Sr.	Comercial	48,7	Sênior	65%	33%	5,7	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun/38
CRI Alocação Tática	-	46,1	-	-	-	-	%CDI	110%	Mercado	-	-	-
PKK - IPCA	Comercial	46,5	Única	71%	-	4,8	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr/35
Plaza Iguatemi	Comercial	45,6	Única	46%	-	4,5	IPCA	8,60%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul/33
Apil CDI	Comercial	35,1	Única	48%	-	4,6	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	Canal	jul/35
Apil IPCA	Comercial	34,6	Única	48%	-	4,6	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	Canal	jul/35
CRI Alocação Tática	-	32,1	-	-	-	-	IPCA	8,14%	Própria	-	-	-
FII Porto	Comercial	29,9	Sênior	63%	27%	2,7	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez/26
Tarjab	Hotel	29,9	Única	72%	-	2,9	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev/29
BBP	Logístico	29,7	Única	61%	-	4,8	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	True	jul/35
LBV	Comercial	25,0	Sênior	44%	37%	3,7	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun/33
Pulverizados I	Residencial	24,8	Única	61%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev/41
Habib's Sub.	Comercial	24,4	Sub.	65%	-	5,7	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun/38
PKK - CDI	Comercial	24,1	Única	71%	-	2,1	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr/28
Pulverizados II	Residencial	20,8	Única	44%	-	3,2	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul/32
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>917,5</b>	<b>-</b>	<b>56%</b>	<b>-</b>	<b>2,9</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.

### 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 58%. O CRI também prevê a integralização de uma série subordinada de R\$ 30,0 milhões que deve ocorrer nos próximos meses.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,20%</b>
% do PL	<b>8,6%</b>
Vencimento	<b>21/12/2034</b>
Código Cetip	<b>22L1668408</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 41%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 6,50%</b>
% do PL	<b>5,9%</b>
Vencimento	<b>27/12/2027</b>
Código Cetip	<b>22L0296841</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>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 5,7 anos e um LTV consolidado de 65%.



<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 PKK IPCA:** CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM, sendo R\$ 50,0 MM para tranche em questão. Ambas as 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. Os 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



<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>

**CRI Plaza Iguatemi:** CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 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), Fundo de Reserva e Fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 46% e tem uma taxa de retorno esperada de IPCA + 8,60%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,60%</b>
% do PL	<b>4,9%</b>
Vencimento	<b>25/07/2033</b>
Código Cetip	<b>18G0705308</b>



### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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>

**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>

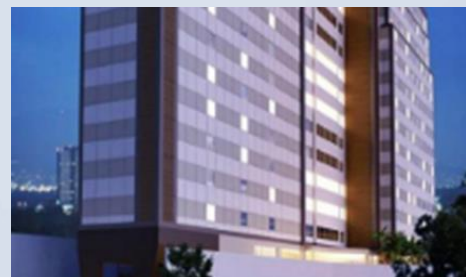
**Créd. Estruturado – Porto Cota Sênior:** FII Estruturado que detém 45 imóveis da Porto Seguro com a finalidade de venda dos imóveis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. e também conta com 27% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 63%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,25%</b>
% do PL	<b>3,2%</b>
Vencimento	<b>07/12/2026</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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>3,2%</b>
Vencimento	<b>22/02/2029</b>
Código Cetip	<b>20C0128177 / 23B1590427</b>

**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. O fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.



<b>Devedor</b>	<b>Desenvolvedor Logístico</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,00%</b>
% do PL	<b>3,2%</b>
Vencimento	<b>16/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G2012305</b>

**CRI Sr. LBV:** 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 3,7 anos, LTV de 44% e o fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>CDI + 5,00%</b>
% do PL	<b>2,7%</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 R\$ 40,2 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\$ 75,0 MM, sendo R\$ 25,0 MM para tranche em questão. Ambas as 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. Os 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 4,78%</b>
% do PL	<b>2,6%</b>
Vencimento	<b>05/04/2028</b>
Código Cetip	<b>23D1173427</b>

**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 44%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.



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



# 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

