



Mauá Capital

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

# INFORMAÇÕES GERAIS (AGOSTO-24)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

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

Número de Cotistas  
**22.904**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 906.104.476**  
**R\$ 97,12/ cota**

Último Dividendo  
**R\$ 0,90 / cota**

% Fundo Alocado em Ativos Alvo  
**89%**

*Dividend Yield Anualizado*<sup>1</sup>  
**11,7% 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

A distribuição referente à agosto/24 (paga aos cotistas em setembro/24) foi de **R\$ 0,90** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 11,7%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês, de R\$ 97,12.

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

Ao longo do mês de agosto/24 houve uma assembleia do CRI Mega Moda para deliberar sobre a hipótese de vencimento antecipado da operação. **Os investidores aprovaram waiver** para os Eventos de Vencimento Antecipado, tendo como contrapartida **o pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o saldo devedor**, o qual será pago ao longo dos próximos 18 meses, e a **constituição de um Fundo de Reserva** equivalente a 2 parcelas do CRI, no mesmo prazo do pagamento do Prêmio. Adicionalmente, **a operação segue normal e adimplente**, com todas garantias perfeitamente constituídas.

Além disso, houve o **pagamento de prêmio** em uma operação da carteira (CRI River South). Em números para o MCCEI1, o pagamento representa um resultado de aproximadamente **R\$ 0,2 milhão para o Fundo (R\$ 0,02 por cota)**.

Como evento subsequente, liquidamos em setembro/24 uma **nova operação de crédito, no montante de R\$ 10,0 milhões, a uma taxa de CDI + 6,00% a.a.** Traremos maiores informações desta nova alocação no próximo relatório gerencial.

## ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

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

PORTFÓLIO DO MCCEI1	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R\$ 903,0 milhões
Número de operações investidas	24
Valor alocado em ativos-alvo <sup>2</sup>	R\$ 809,0 milhões (90% do fundo)
Percentual de exposição por indexador <sup>3</sup>	66% IPCA / 34% CDI
<b>Taxa média das operações<sup>3</sup></b>	<b>IPCA + 9,8% / CDI + 5,6%</b>
Valor em Caixa	R\$ 94,0 milhões (10%)

## GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Apresentamos no quadro abaixo nossas projeções de distribuições do MCCEI1 para o 2º semestre de 2024. Nossa expectativa é da manutenção deste valor até dezembro/2024. Estas estimativas já consideram um **eventual cenário de manutenção de taxa de juros e os dados mais atualizados de IPCA**.

Como filosofia para o MCCEI1, a Mauá Capital buscará sempre a **estabilização dos valores distribuídos como rendimentos** (evitando oscilações elevadas de um mês para outro), conjuntamente com **um constante e gradual incremento no valor patrimonial** do fundo ao longo do tempo.

Projeção<sup>4</sup> de distribuição mensal jul/24 a dez/24

**Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,95 / por mês**

(1) Carteira referente ao fechamento de agosto/24. (2) Valor considera as alocações táticas. (3) Valor não considera as alocações táticas. (4) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

# RESUMO DO MÊS

## MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

### COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

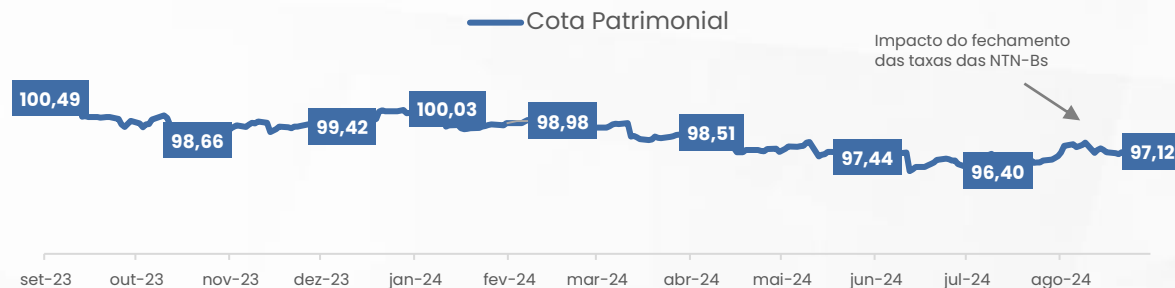
Seguindo o guidance e mantendo a estratégia de estabilização do patamar de distribuição de dividendos, o MCCE distribuiu R\$ 0,90/cota. Encerramos o mês com R\$ 0,48/cota de **reservas acumuladas que serão utilizadas para manter as próximas distribuições do MCCEII dentro do seu guidance de distribuição.**



### COMPORTAMENTO DA COTA PATRIMONIAL

Por ter cerca de 66% de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCCEII muda de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

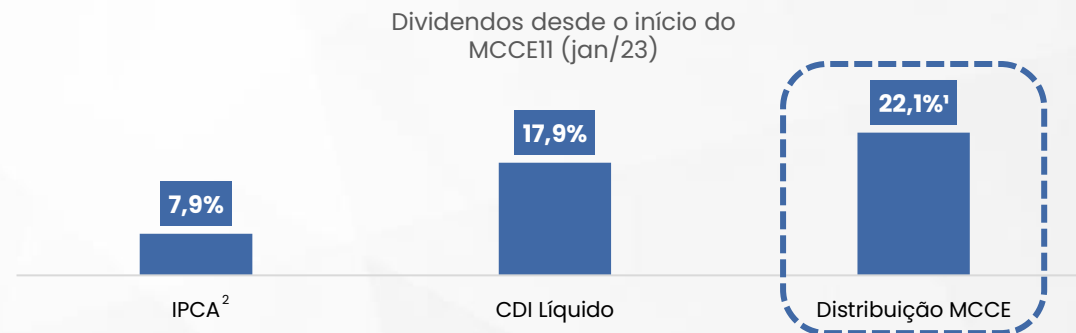
**Ressaltamos que esta marcação não impacta o resultado dos ativos, nem o fluxo de caixa esperado e não tem relação alguma com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de marcação contábil.** Demonstramos no gráfico abaixo o impacto na marcação dos ativos na carteira do Fundo nos últimos 12 meses:



(1) A distribuição considera uma base de R\$ 100,00 por cota (valor de entrada do investidor na 1ª e 2ª emissão de cotas do fundo). (2) O IPCA considerado é de janeiro/23 a agosto/24. (3) 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.

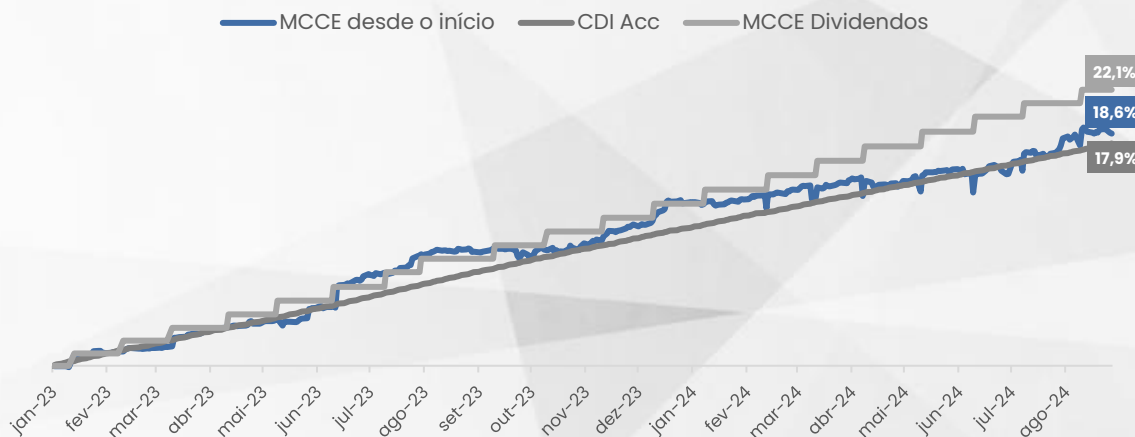
### RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

Apresentamos no gráfico abaixo a distribuição de rendimentos entregues pelo MCCEII acumulada desde o início do fundo, em janeiro/23:



### PERFORMANCE DO FUNDO (COTA + DIVIDENDOS)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance<sup>3</sup> do MCCEII desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.

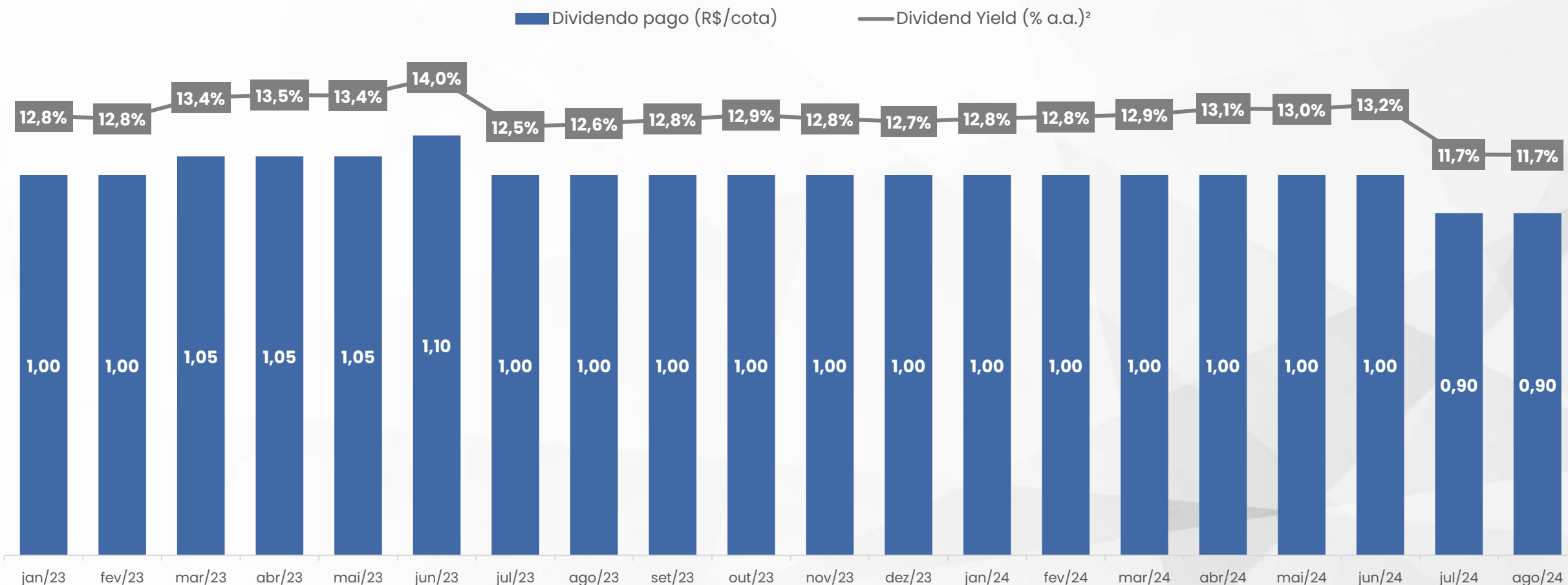


# RESUMO DO MÊS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCEI1. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma **maior previsibilidade**<sup>1</sup> 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) 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.

# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

## RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês de agosto/24, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 9,8 milhões (R\$ 1,06 por cota)** e realizou a **distribuição no mês de R\$ 8,4 milhões, equivalente a R\$ 0,90/cota**. A receita do mês foi positivamente impactada pelo pagamento do prêmio em um CRI que gerou um resultado de R\$ 0,2 milhão (R\$ 0,02 por cota).

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar24	Abr24	Mai24	Jun24	Jul24	Ago24	Ago24 (% Receitas)	Acumulado 2024	Acumulado 2024 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	9.133.222	9.776.009	10.320.068	10.048.589	9.557.367	10.042.040	93,8%	77.483.740	91,8%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	551.775	1.191.049	171.994	224.756	130.941	104.426	1,0%	3.646.379	4,3%
Rentabilidade do caixa (CDI)	311.145	367.385	352.580	250.661	441.522	559.759	5,2%	3.287.411	3,9%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>9.996.142</b>	<b>11.334.442</b>	<b>10.844.642</b>	<b>10.524.006</b>	<b>10.129.829</b>	<b>10.706.226</b>	<b>100,0%</b>	<b>84.417.530</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-868.593</b>	<b>-2.627.649</b>	<b>-912.815</b>	<b>-897.873</b>	<b>-851.734</b>	<b>-851.784</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-9.340.466</b>	<b>-11,1%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>9.127.550</b>	<b>8.706.793</b>	<b>9.931.827</b>	<b>9.626.133</b>	<b>9.278.096</b>	<b>9.854.441</b>	<b>92,0%</b>	<b>75.077.064</b>	<b>88,9%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>0,98</b>	<b>0,93</b>	<b>1,06</b>	<b>1,03</b>	<b>0,99</b>	<b>1,06</b>		<b>8,05</b>	
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>9.329.342</b>	<b>8.396.408</b>	<b>8.396.408</b>	<b>78,4%</b>	<b>72.768.868</b>	<b>86,2%</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>0,90</b>	<b>0,90</b>		<b>7,80</b>	
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(2)</sup>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%		8,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,9%	13,1%	13,0%	13,2%	11,7%	11,7%		12,6%	
% DO CDI BRUTO	122%	116%	123%	132%	102%	107%		116%	
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(3)</sup>	144%	136%	145%	155%	120%	126%		138%	

(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/24)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Unique	Comercial	74,7	Única	46%	-	1,3	CDI	8,00%	Própria	22L0296841 / 23H1745296	Província	dez-27
Mega Moda	Shopping	73,4	Sênior	50%	-	4,6	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez-34
IBL	Logístico	63,7	Sênior	68%	34%	5,5	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	True	out-38
OAD	Residencial	49,5	Única	53%	-	2,0	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez-26
River South	Comercial	48,7	Única	46%	-	3,4	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
Habib's Sr.	Varejo	45,3	Sênior	42%	33%	5,8	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
PKK - IPCA	Varejo	43,9	Única	74%	-	4,5	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
BBP	Logístico	37,8	Única	62%	-	4,5	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	True	jul-35
Apil CDI	Varejo/Logístico	34,1	Única	47%	-	4,2	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	True	jul-35
Hines	Residencial	32,8	Única	-	-	1,8	IPCA	9,70%	Própria	24C2246101	True	dez-27
Apil IPCA	Varejo/Logístico	32,7	Única	47%	-	4,7	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	True	jul-35
PKK 2 - CDI	Varejo	31,6	Única	74%	-	4,1	CDI	5,00%	Própria	23L1953232	True	abr-35
BR Properties	Logístico	30,7	Única	33%	-	3,9	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	True	ago-31
Moby	Varejo	30,0	Única	25%	-	4,3	IPCA	10,55%	Própria	24D3680470	True	mai-34
MSB Triu	Residencial	25,5	Única	47%	-	3,3	IPCA	10,00%	Própria	23I2066060	Habitasec	set-28
LBV	Comercial	23,2	Sênior	37%	38%	3,7	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Habib's Sub.	Varejo	22,8	Sub.	64%	-	5,2	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
PKK - CDI	Varejo	20,6	Única	74%	-	1,8	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
FII Porto	Comercial	20,0	Sênior	54%	37%	1,9	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Pulverizados I	Residencial	19,2	Única	67%	-	4,5	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
Pulverizados III	Res / Lote	15,7	Única	48%	-	3,4	IPCA	9,00%	Própria	23L1802298	True	set-36
Pulverizados II	Loteamento	14,9	Única	44%	-	3,0	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul-32
Tarjab	Hotel	9,3	Única	25%	-	2,7	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
CRI Alocação Tática I	-	9,2	Única	-	-	-	IPCA	11,90%	Mercado	-	-	-
Caixa	Fundo DI	94,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>903,0</b>	<b>-</b>	<b>52%</b>	<b>-</b>	<b>3,7</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.

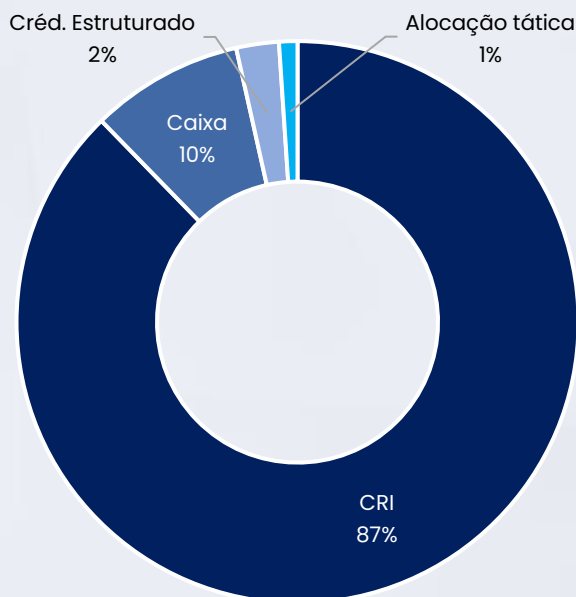
(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

### 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 90% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo 23 CRIs e 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro).

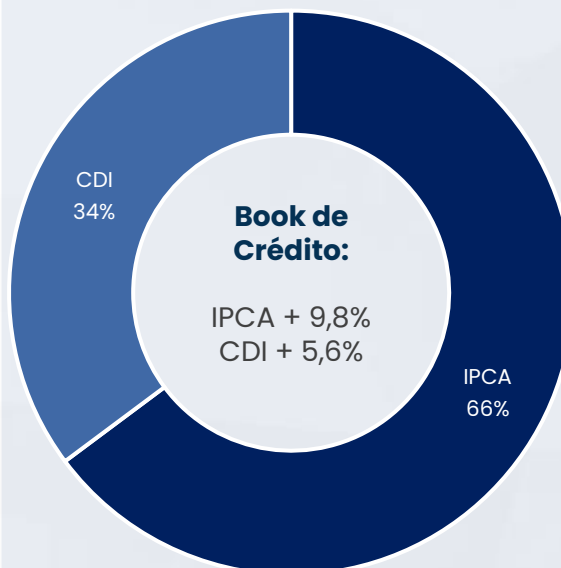
#### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



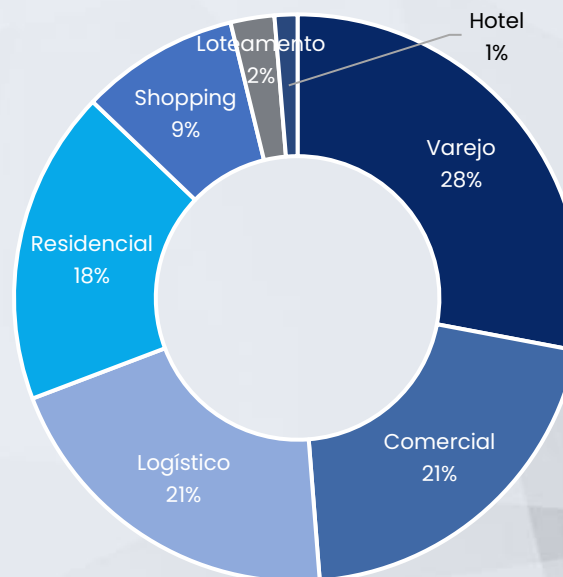
#### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO<sup>1</sup>

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

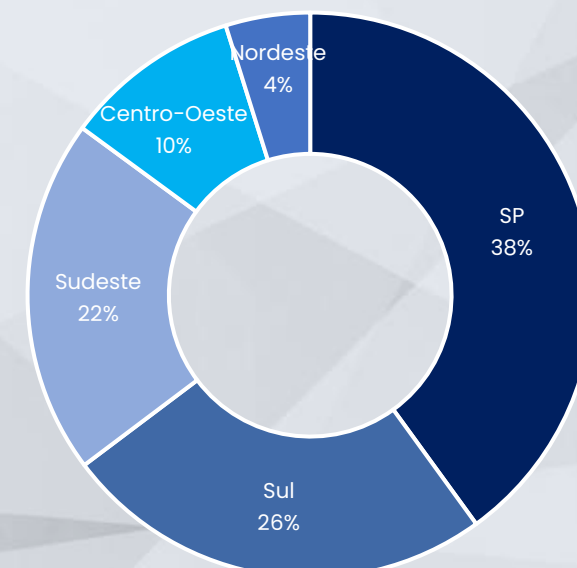
##### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



##### 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 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 46%.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>CDI + 8,00%</b>
% do PL	<b>8,3%</b>
Vencimento	<b>27/12/2027</b>
Código Cetip	<b>22L0296841 / 23H1745296</b>

**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 50%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,20%</b>
% do PL	<b>8,1%</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 5,6 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>7,5%</b>
Vencimento	<b>21/06/2038</b>
Código Cetip	<b>23F1525319 / 23F1577420</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI IBL:** CRI de série sênior com 34% 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 de 68% e um índice de cobertura de 1,5x.



<b>Devedor</b>	<b>Fundo Imobiliário</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,70%</b>
% do PL	<b>7,1%</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>5,5%</b>
Vencimento	<b>09/12/2026</b>
Código Cetip	<b>23E1781398</b>

**CRI River South:** CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado na cidade de São Paulo/SP. A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 100,0 milhões, sendo R\$ 50,0 milhões para essa primeira integralização. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1,0% sobre o valor total da operação (dividido em 6 parcelas mensais de mesmo valor). Por fim, o CRI conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel comercial, CF dos recebíveis, Fundo de reserva, Fundo de despesa e aval de sócio).



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Desenvolvedora</b>
Taxa	<b>IPCA + 9,00%</b>
% do PL	<b>5,4%</b>
Vencimento	<b>16/02/2029</b>
Código Cetip	<b>24B0014064</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 74%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,06%</b>
% do PL	<b>4,9%</b>
Vencimento	<b>04/04/2035</b>
Código Cetip	<b>23D1173345</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.



<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>

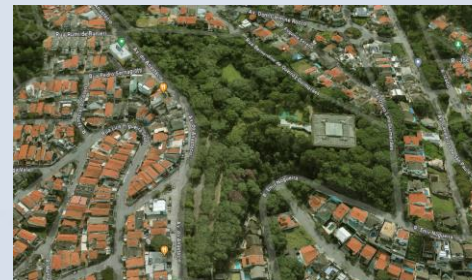
**CRI Apil CDI:** Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de 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>3,8%</b>
Vencimento	<b>10/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G1446061</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Hines:** CRI vinculado a parcelas de preço de aquisição de imóvel localizado em São Paulo/SP, adquirido por uma SPE de uma incorporadora de capital aberto com rating AAA, sendo o pagamento de tais parcelas garantido por seguradora de primeira linha. Por fim, a operação também conta com Fundo de Despesas.



<b>Devedor</b>	<b>Incorporador</b>
Taxa	<b>IPCA+ 9,70%</b>
% do PL	<b>3,6%</b>
Vencimento	<b>06/12/2027</b>
Código Cetip	<b>24C2246101</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>3,6%</b>
Vencimento	<b>10/07/2035</b>
Código Cetip	<b>23G1446053</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 74%.



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

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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>3,4%</b>
Vencimento	<b>15/08/2031</b>
Código Cetip	<b>23H1023846</b>

**CRI Moby:** CRI com a empresa de self storage Moby. A operação foi originada e estruturada pelo gestor e soma um volume de R\$ 40 milhões, sendo R\$ 30 milhões para esta tranche. No momento da liquidação, houve pagamento de prêmio equivalente a 2,0% sobre o valor total da operação. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária de imóveis (Moby Ayrton Senna, localizado na Barra da Tijuca/RJ e Moby Vila Leopoldina, localizado em Vila Leopoldina/SP); (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação fiduciária de quotas; (iv) Fundo de reserva inicial equivalente a 5 PMTs; e (v) Fundo de despesas.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 10,55%</b>
% do PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>24/05/2034</b>
Código Cetip	<b>24D3680470</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. 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>23I2066060</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 3,6 anos e LTV de 37%.



<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>

**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 74%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>CDI + 4,78%</b>
% do PL	<b>2,3%</b>
Vencimento	<b>05/04/2028</b>
Código Cetip	<b>23D1173427</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 37% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 54%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 8,25%</b>
% do PL	<b>2,2%</b>
Vencimento	<b>31/08/2026</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 67%. 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>2,1%</b>
Vencimento	<b>11/02/2041</b>
Código Cetip	<b>23A1687794</b>

**CRI Pulverizados III:** CRI de série única com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários em São Paulo, Rio de Janeiro e Mato Grosso, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 48%. 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 + 9,00%</b>
% do PL	<b>1,7%</b>
Vencimento	<b>10/09/2036</b>
Código Cetip	<b>23L1802298</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>1,6%</b>
Vencimento	<b>11/02/2041</b>
Código Cetip	<b>23D1610941</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%.



#### Devedor

Taxa

% do PL

Vencimento

Código Cetip

#### Incorporador

CDI + 6,00%

1,0%

22/02/2029

20C0128177 / 23B1590427





# 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 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 está exposto

