Mauá Capital

RELATÓRIO MENSAL | MCCI11 | DEZEMBRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (NOVEMBRO/23)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCI11

Número de Cotistas
116.461

Patrimônio Líquido[1]
R$ 1.604.681.087,37
R$ 94,62/ cota

Liquidez
R$ 75,8 milhões (total mês)
R$ 3,8 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R$ 88,09

Último Dividendo
R$ 0,90 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,92

Dividend Yield Anualizado[2]
13,0% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

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

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
16.960.024

CNPJ
23.648.935/0001-84

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) Patrimônio Líquido divulgado no informe mensal e considerando rendimento a distribuir é de R$ 1.622.277.255,65 (R$ 95,65/cota).
(2) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

RESUMO DO MÊS

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Mauá Capital

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de novembro/23 (paga aos cotistas em dezembro/23) foi de **R$ 0,90** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 13,0%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R$ 88,09**.

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

O MCCI11 segue **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$ 0,06 por cota para a reserva acumulada do Fundo.

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 MCCI11 varia de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

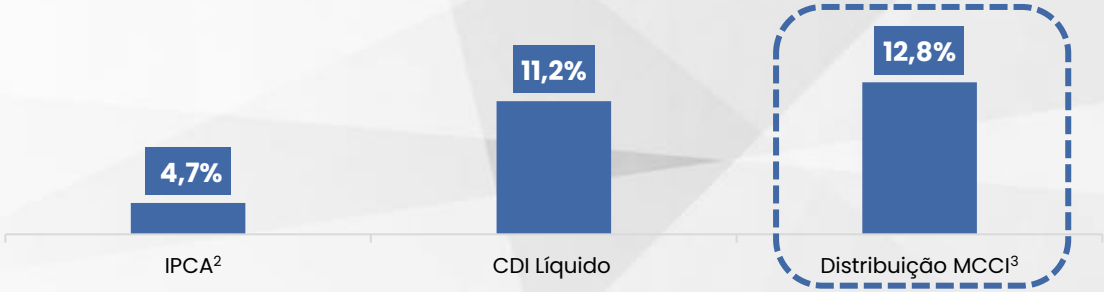
No fechamento de novembro/23, a taxa média dos ativos do fundo estava em **IPCA + 7,4%[1], considerando a cota patrimonial atual.**

Adicionalmente, dado que a cota a mercado estava cerca de 8% abaixo da patrimonial, o investidor que adquiriu o fundo no mercado secundário, adquiriu o portfólio do fundo a uma taxa média de **IPCA + 10,0% a.a..**

Taxa Média na Cota Patrimonial		Taxa Média na Cota a Mercado
(Cota Patrimonial nov/23: R$ 94,62)	Aplicando o desconto do mercado secundário	(Cota Mercado de 30/11/23 - R$ 88,09)
IPCA + 7,4%[1] a.a.	→	**IPCA + 10,0%[1] a.a.**

RESULTADOS ENTREGUES ÚLTIMOS 12 MESES

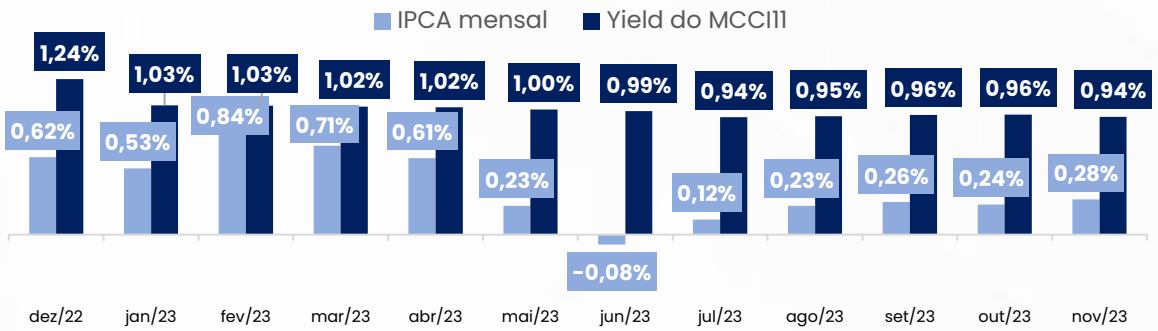
Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de rendimentos entregues pelo MCCI11 no último ano (dezembro/22 a novembro/23). Durante este período o **fundo entregou rendimentos totais de IPCA + 7,7%** líquido para os cotistas, como indicado no gráfico abaixo:



(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e Crédito Estruturado e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+
(2) O IPCA considerado é de dezembro/22 a novembro/23.
(3) O cálculo de distribuição MCCI11 considera, como base, a cota a mercado do fundo no começo do período.

USO DE RESERVAS E INFLAÇÃO PROJETADA

Os indicadores de inflação (no gráfico abaixo representados pelo IPCA) continuam apresentando resultados mais baixos, especialmente neste 2º semestre de 2023.



Esta queda no patamar do IPCA vem impactando as receitas mensais do MCCI11, visto que a maioria das operações da carteira é indexada à inflação.

Sendo assim, para que fosse possível cumprir com o *guidance* de dividendos indicado no começo deste 2º semestre de 2023 e entregar o retorno indicado na página anterior **o MCCI utilizou reservas contábeis de lucros que acumulou em momentos de inflação mais elevada.**

Olhando para frente, estimamos que o IPCA deverá continuar em níveis mais baixos. Em nossas projeções, em 2024 devemos ter um IPCA anualizado de 3,8% impactando as receitas do MCCI11 (IPCA de novembro/23 a outubro/24). Se este patamar se confirmar, ele significará uma receita média de inflação de R$ 0,30 por cota por mês para o fundo. Para referência, nos últimos 12 meses a receita média de inflação mensal para o fundo foi de **R$ 0,40/cota mês.**

NOVO *GUIDANCE* DE DIVIDENDOS

Considerando este contexto de inflação e o patamar de reservas atuais do fundo, apresentamos nosso *guidance* de distribuições para o 1º semestre de 2024, conforme quadro abaixo:

NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS
Projeção de distribuição mensal 1º semestre 2024

Entre R$ 0,75 e R$ 0,85 / por mês
(a começar na distribuição de fev/24, referente às receitas do fundo em janeiro/24

Este intervalo de distribuições considera nossas projeções de fluxo de caixa, receitas e amortizações programadas para o Fundo. Ele também considera que **as despesas deverão continuar baixas** (cerca de 10% das receitas).

Abaixo apresentamos uma tabela de sensibilidade mostrando o que essa distribuição representaria em termos de *dividend yield* e o percentual do CDI² a depender do preço do MCCI11 no mercado secundário:

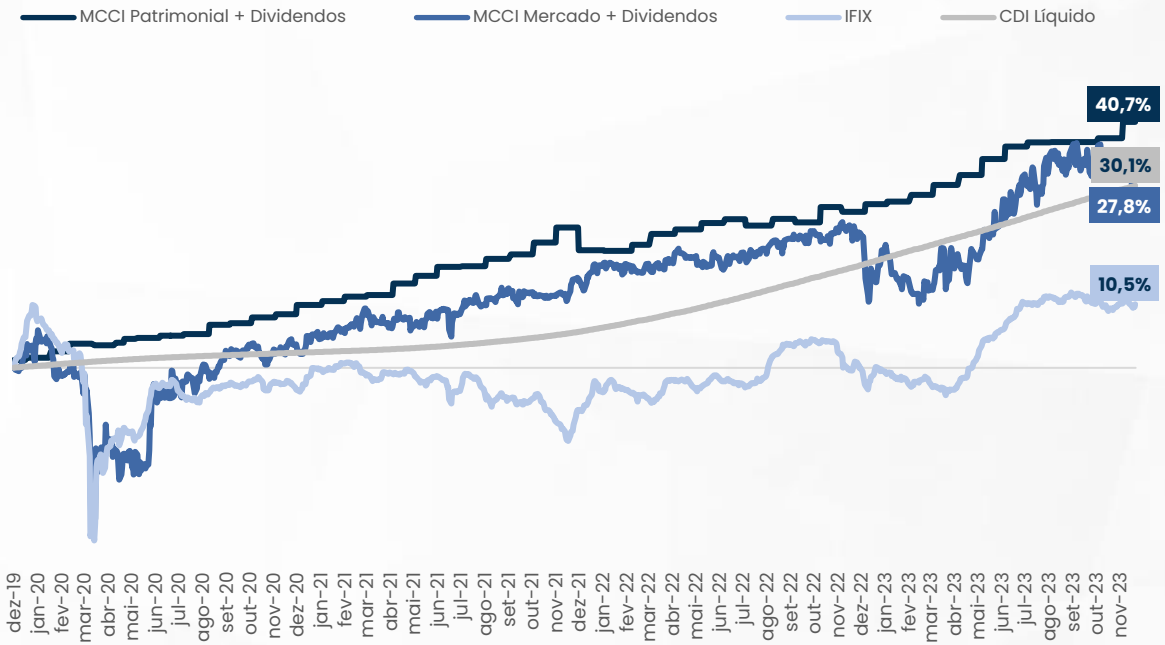
Preço do MCCI	Dividend Yield (% a.a.)		% CDI Líquido³	
	R$ 0,75 / cota	R$ 0,85 / cota	R$ 0,75 / cota	R$ 0,85 / cota
R$ 85,00	11,1%	12,7%	129,9%	148,2%
R$ 90,00	10,5%	11,9%	122,4%	139,6%
94,62 (Cota Patrimonial)	9,9%	11,3%	116,2%	132,4%
R$ 100,00	9,4%	10,7%	109,6%	125,0%

(1) Considera a projeção da Mauá Capital para o IPCA de novembro/23 a outubro/24, por conta da defasagem natural de M-2 nas correções dos CRIs.
(2) DI futuro utilizado no dia 20/12/2023 no valor de 10,06%, contrato com vencimento em janeiro de 2025.
(3) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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.**

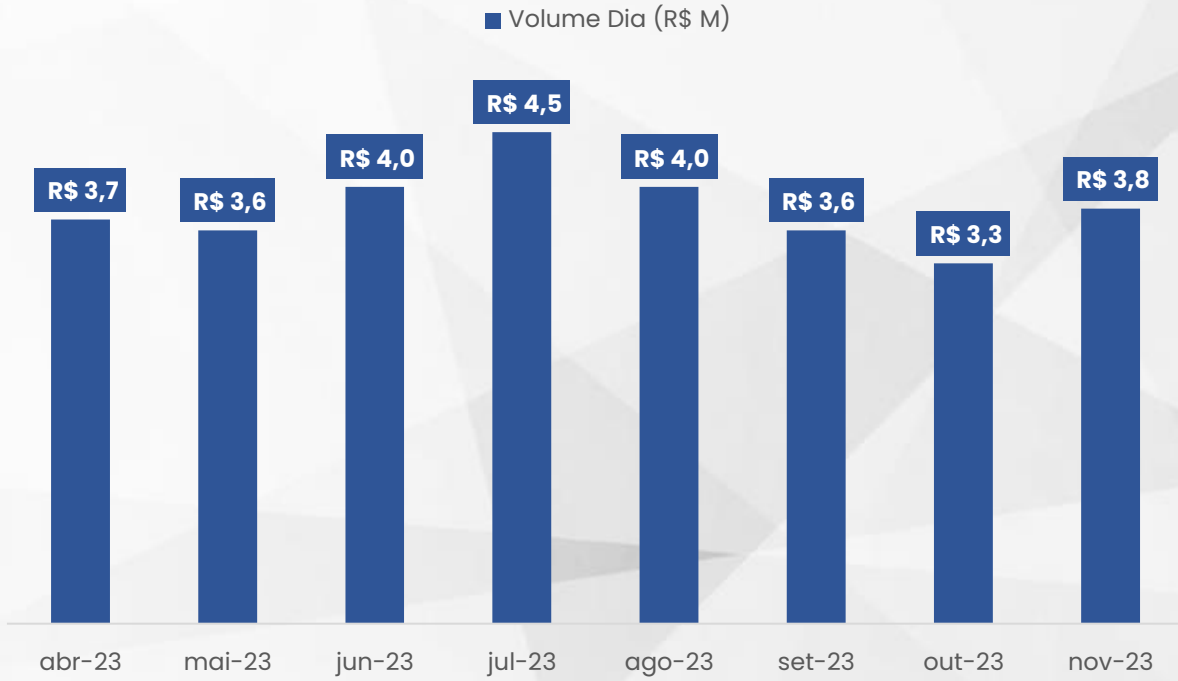
Performance	Início	2023	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	27,8%	12,5%	5,6%	12,5%	-3,7%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	40,7%	14,4%	15,8%	14,4%	3,5%
IFIX	10,5%	10,8%	10,8%	10,8%	-1,1%
CDI Líquido (15% de alíquota)	30,1%	10,3%	11,3%	10,3%	2,5%



LIQUIDEZ

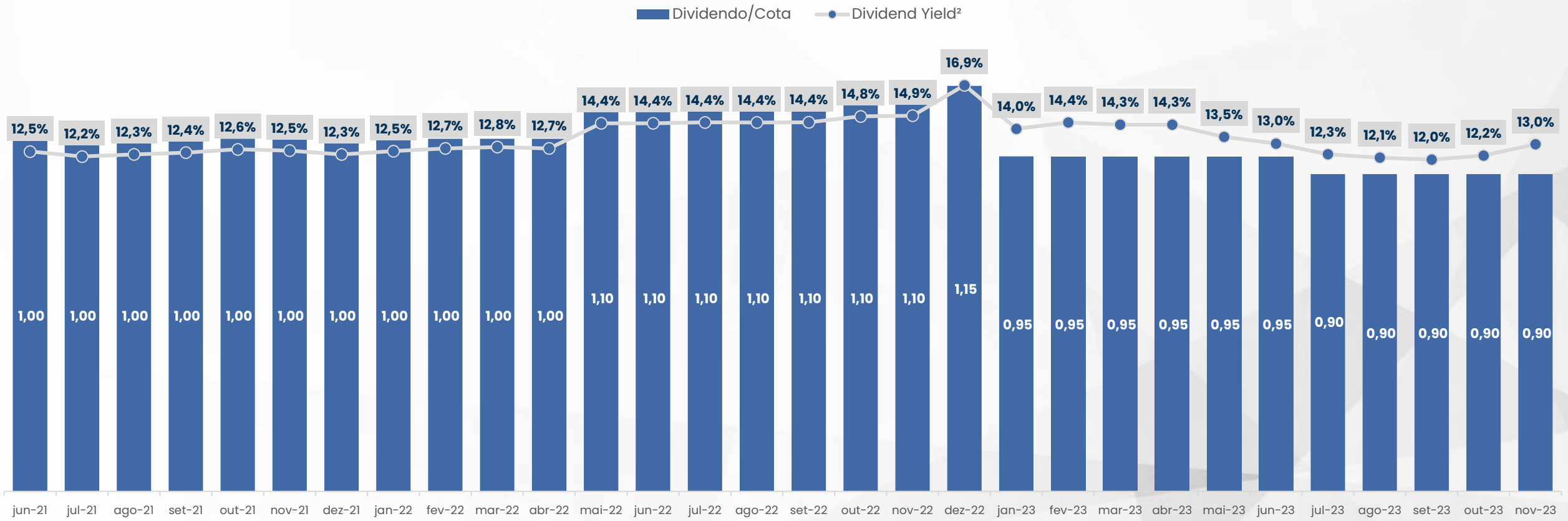
Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R$ 75,8 milhões**, equivalente a **R$ 3,8 milhões por dia.** O MCCI11 faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,32%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,48%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCI11. 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.

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

O Fundo distribuiu R$ 0,90 por cota no mês, no qual utilizou R$ 0,06 de resultado para compor as reservas acumuladas. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,14 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo deste semestre.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Set23 (R$)	Out23 (R$)	Nov23 (R$)	Nov23 (% Receitas)	Acumulado 2023 (R$)	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS[1]						
Crédito - Juros + Prêmio	10.111.670	7.583.929	7.600.008	43%	94.341.115	51%
Crédito – Correção	4.210.534	2.815.301	4.942.272	28%	48.148.367	26%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	2.380.638	14%	13.008.540	7%
Receita sobre Caixa	209.924	173.920	264.993	1%	2.780.823	1%
Ganho de Capital FIIs	-	5.825	-	-	5.849	0%
Dividendos FIIs	2.358.761	2.385.926	2.384.275	14%	26.905.868	15%
TOTAL RECEITAS	**16.890.889**	**12.964.902**	**17.572.186**	**100%**	**185.190.561**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-1.392.522**	**-1.396.079**	**-1.344.147**	**-8%**	**-14.748.956**	**-8%**
RENDIMENTO FINAL	**15.498.367**	**11.568.823**	**16.228.039**	**92%**	**170.441.606**	**92%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA[2]	**0,91**	**0,68**	**0,96**		**10,04**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**15.264.022**	**15.264.022**	**15.264.022**	**87%**	**172.992.248**	**93%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[2]	**0,90**	**0,90**	**0,90**		**10,20**	
RENTABILIDADE POR COTA[3]	0,95%	0,97%	1,02%		12,0%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,0%	12,2%	13,0%		13,2%	
% DO CDI BRUTO	92%	102%	111%		100%	
% DO CDI LÍQUIDO[4]	109%	120%	131%		118%	

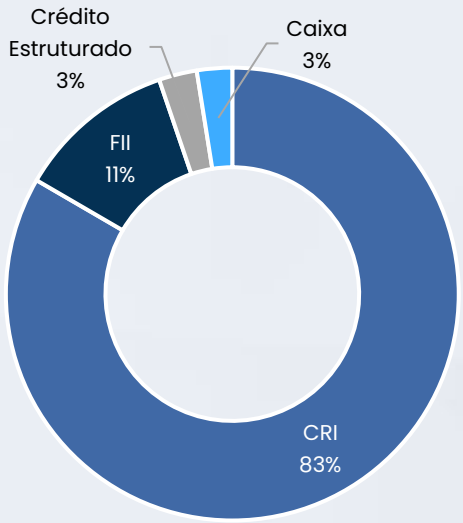
(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existente.
(2) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
(3) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da 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 MCCI11 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 97% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **30 CRIs, 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro) e 18 Fundos de CRI.**

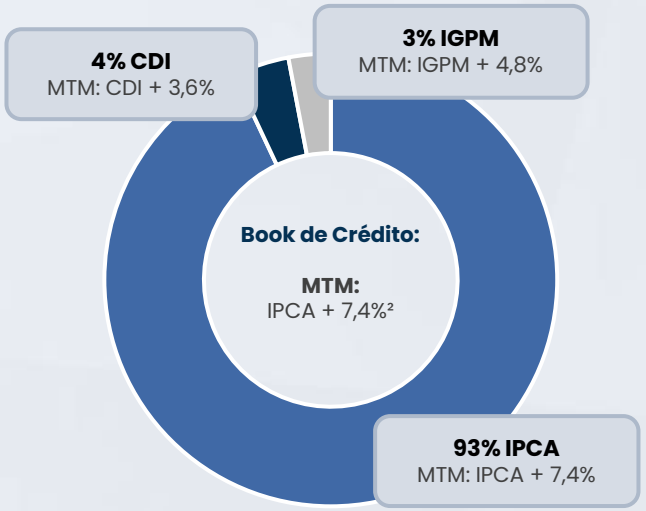
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



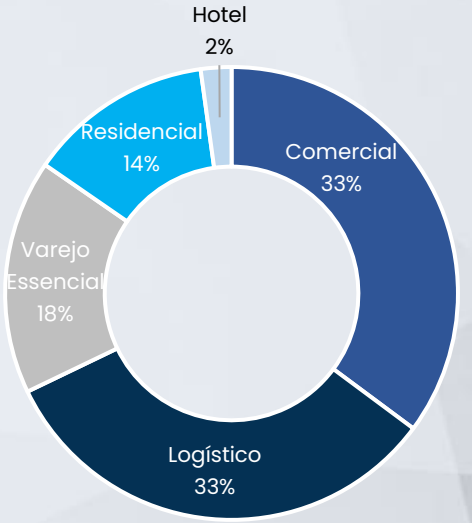
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

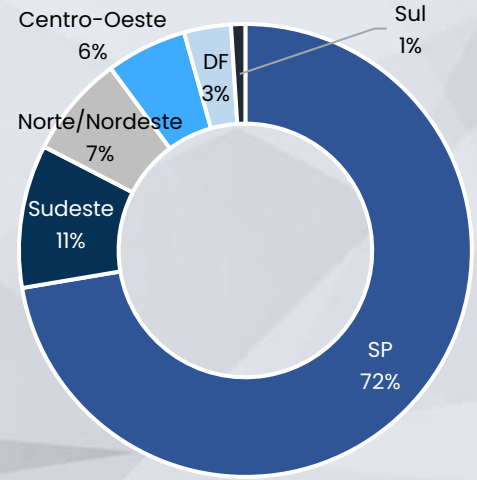
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

Mauá Capital

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	244,7	Única	42%	-	4,8	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	101,2	Única	62%	-	4,8	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB II	Logístico	89,8	Sênior	46%	30%	4,3	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
CB III	Logístico	89,4	Sênior	46%	30%	4,8	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
Newport	Logístico	79,4	Única	67%	-	4,9	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Logístico	71,9	Única	75%	-	3,4	IPCA	7,90%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Residencial Jardins	Residencial	60,2	Única	55%	-	5,3	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	55,4	Única	55%	-	5,4	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Renda Residencial	Residencial	45,9	Sênior	37%	20%	2,0	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
FII Porto	Comercial	44,1	Sênior	63%	29%	2,5	IPCA	8,25%	Própria	FII Porto	-	ago-26
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	38,3	Única	83%	-	9,1	IPCA	7,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Residencial Itaim	Residencial	38,1	Única	56%	-	2,8	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 IV	Varejo Essencial	36,2	Única	55%	-	7,9	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	fev-38
CB I	Logístico	35,4	Sênior	46%	30%	4,3	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
CRI Log I	Logístico	32,3	Única	55%	-	5,4	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Hotel	31,9	Única	34%	-	1,0	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
Plaza Iguatemi	Comercial	31,1	Única	48%	-	4,1	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Sam´s Club	Varejo Essencial	29,9	Única	47%	-	3,1	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
Mix II	Res / Com / Lote	25,8	Sênior	50%	6%	3,7	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

Mauá Capital

Gerar tabela em Excel

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

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	56%	-	5,4	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	19,5	Única	49%	-	3,9	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Pontte I	Res / Com	12,7	Sênior	33%	33%	4,6	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix IV	Res / Com	12,3	Sênior	31%	41%	4,1	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
RM Square	Comercial	11,8	Única	8%	-	1,2	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Mix I	Res / Com / Lote	11,1	Sênior	28%	42%	3,8	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Mix III	Res / Com / Lote	2,5	Sênior	11%	82%	4,2	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Subtotal	**-**	**1.311,2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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	42,0	Única	74%	-	5,1	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Villa XP	Comercial	18,6	Única	99%	-	9,3	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	14,1	Única	36%	-	6,3	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	12,1	Sênior	70%	20%	3,8	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
FIIs de CRI	-	184,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	40,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**312,5**	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Total	**-**	**1.623,7**	**-**	**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.

ALOCAÇÃO EM OUTROS FIIs DE CRI

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

VISÃO E MOVIMENTAÇÕES

O MCCI11 fechou o mês com uma alocação de R$ 117,6 milhões (~7% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R$ 67,2 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 MCCI11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

Na média, a posição em FIIs possui um ***Dividend Yield* de 13,7% a.a.**.

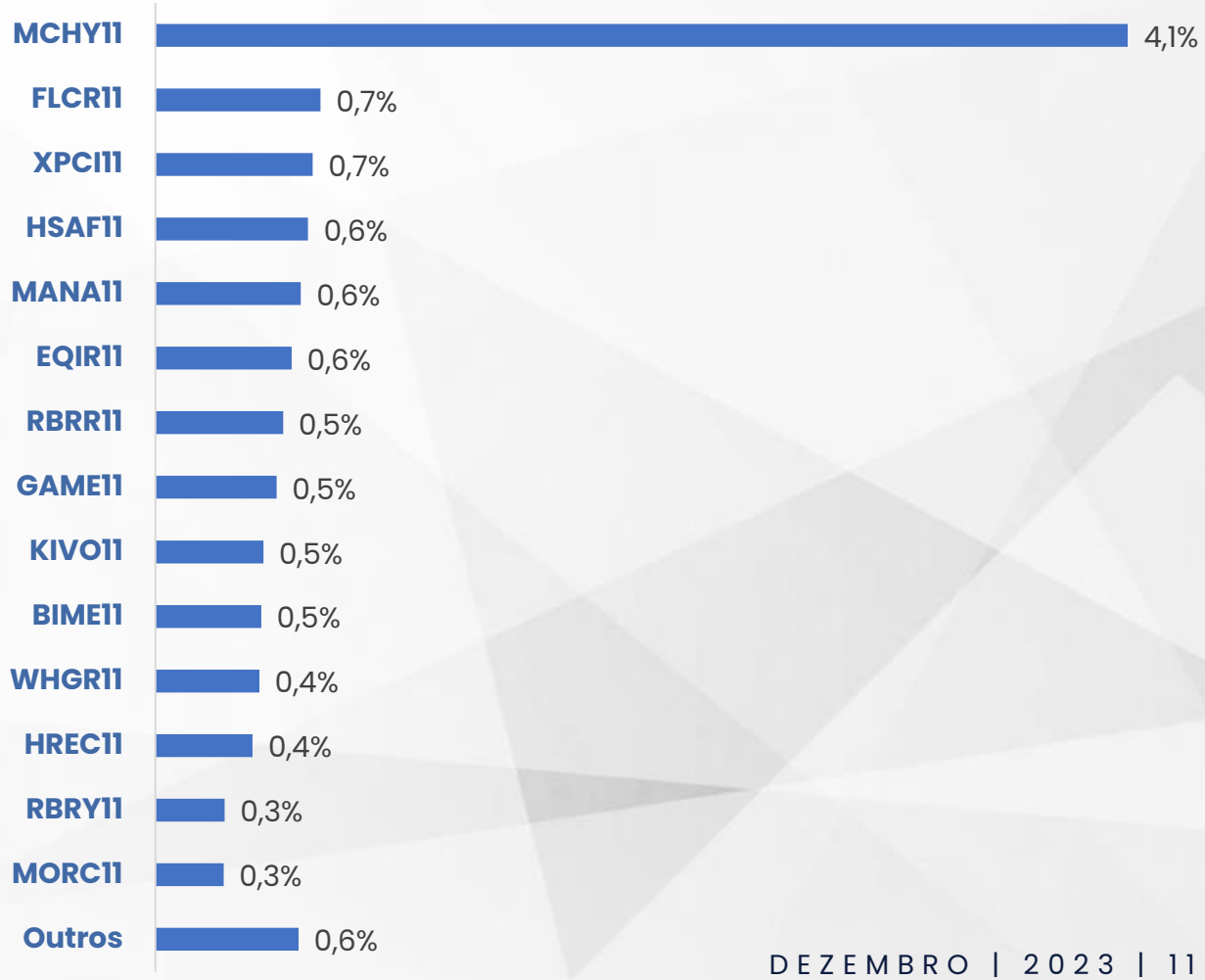
Neste mês os **FIIs contribuíram com R$ 0,14/cota de resultado**.

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 42%.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	15,1%
Vencimento	12/11/2031
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 62%. 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	6,2%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

CRI GRUPO CB II: 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	5,5%
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, 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%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 46%. O fundo de reserva atual é de R$ 23,5 milhões (novembro/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 diretos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.

Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 7,90%**
% do PL	**4,4%**
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	**3,7%**
Vencimento	**22/09/2032**
Código Cetip	**22I1560033**

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 55% (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**

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	**2,8%**
Vencimento	**26/11/2025**
Código Cetip	**19K1139273**

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 63%.

Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	2,7%
Vencimento	31/08/2026

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 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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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	**2,3%**
Vencimento	**22/12/2026**
Código Cetip	**20L0687995**

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	**2,3%**
Vencimento	**12/12/2034**
Código Cetip	**19L0823309**

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 55%) 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 + 7,2%**
% 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 + 12,0%**
% 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 48%.

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	**1,8%**
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 6%. 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	**1,6%**
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 PONTTE 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 33%. 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**

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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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	**0,7%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

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	**0,7%**
Vencimento	**08/05/2026**
Código Cetip	**21D0864275**

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 41%. 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 79%. 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

Autorregulação ANBIMA