



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCII1 | JANEIRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/22)

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCII

Número de Cotistas
105.786

Patrimônio Líquido
R\$ 1.569.139.565,17
R\$ 92,52/ cota

Liquidez
R\$ 81,9 milhões (total mês)
R\$ 4,1 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 87,90

Último Dividendo
R\$ 1,10 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,95

Dividend Yield Anualizado¹
16,1% 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
14.594.179

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 para dezembro/22 (paga aos cotistas em janeiro/23) foi de **R\$ 1,15** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 16,1%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 87,90. O aumento de R\$ 0,05 em relação ao mês anterior se deu devido pela obrigatoriedade de distribuição de 95% dos lucros do semestre.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a janeiro/23, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas, inclusive o CRI Vogue Square (sem utilização do fundo de reserva).

Com os recursos captados na última emissão, em dezembro/22 o MCCII realizou um primeiro investimento em um **ativo originado e estruturado em conjunto pela Mauá Capital e Jive Investments**.

O **MCCII adquiriu a cota sênior do chamado "FII Porto"**. Para o cotista dessa série será devido mensalmente (juros e correção monetária) o equivalente a **IPCA + 8,25% a.a.**. A **exposição final do MCCII** será de aproximadamente **R\$ 50 milhões** no ativo.

Trata-se de um FII que adquiriu 45 imóveis do balanço da Porto Seguro e suas subsidiárias. A finalidade do FII é vender os imóveis e gerar ganho de capital ao final de 4 anos. Entretanto, a remuneração mensal da cota sênior, equivalente a **IPCA + 8,25% a.a.**, independe da performance de vendas dos imóveis. Caso não sejam vendidos a Porto Seguro deverá recomprar os imóveis pelo preço de aquisição corrigido por inflação. Por isso a operação tem, ao final, risco Porto Seguro. Além disso, sob ótica imobiliária, a cota sênior possui relação de garantias (*LTV*) de 64% - ou seja, para cada R\$ 1,00 de dívida existe R\$ 1,56 em imóveis.

A operação, ainda que seja desenhada via estrutura de Fundo Imobiliário, **replica a dinâmica de um CRI com risco Porto Seguro**.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Dado o movimento recente de aumento das taxas das NTN-Bs, o valor da cota patrimonial do MCCI apresentou uma desvalorização nos últimos meses. Isso significa, que neste patamar, o portfólio do fundo está descontado em relação ao valor de aquisição dos ativos, conforme indicado nos quadros abaixo:

Taxa Média de Aquisição Portfólio

IPCA + 7,3%¹ a.a.

Taxa Média Atual
(Considerando Cota Patrimonial Atual)

IPCA + 8,5%¹ a.a.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



(1) A alocação não considera valores em caixa. A alocação em fundos imobiliários está calculada dentro do valor expresso em inflação e os ativos em CDI são transformados em inflação pelas *durations* equivalentes.

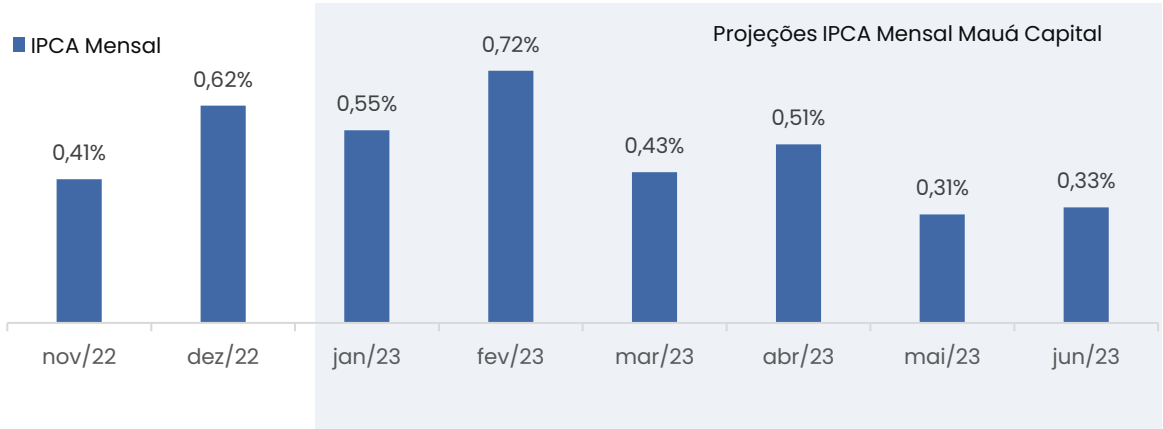
NOVO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

Temos amplamente divulgado a **estratégia de estabilização de dividendos** que fazemos no MCCIII, e que, em nossa visão, foi especialmente positiva para o fundo em 2022 dada a dinâmica bastante específica que tivemos dos indicadores de inflação.

Acreditamos que a previsibilidade que mostramos nos relatórios (*guidance* de dividendos) somada à esta estratégia de estabilização **evita maiores oscilações nas cotas e arbitragens de dividendos no MCCIII**. Entendemos que isso é particularmente benéfico para os investidores menos próximos do dia-dia das negociações de FIIs.

No primeiro semestre, enquanto a inflação estava em patamares elevados, o MCCIII acumulou reservas. Já no 2º semestre, quando veio uma inesperada deflação por três meses seguidos, pudemos **manter estáveis os patamares de distribuição**. Explicamos toda esta dinâmica de reservas ao longo no ano em nosso relatório do mês passado que pode ser acessado [clikando aqui](#).

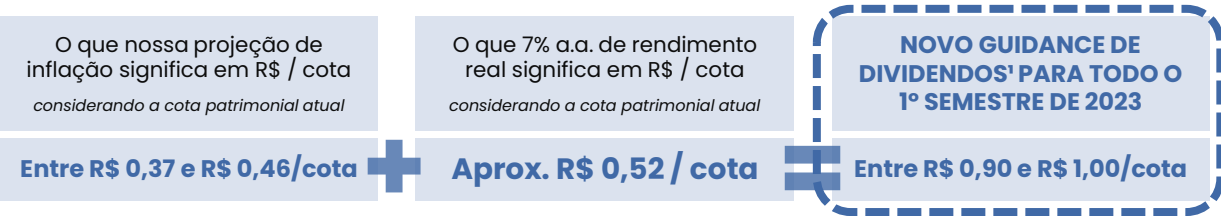
Dado que o MCCIII é um FII com carteira majoritariamente exposta a ativos indexados ao IPCA, nos últimos meses temos analisado de forma cuidadosa o comportamento dos indicadores de inflação e suas respectivas aberturas e divisões. O gráfico abaixo apresenta nossas projeções para o IPCA até junho-23:



O que o gráfico anterior mostra é que **estamos navegando em uma nova realidade de inflação**. Estamos em terreno positivo – o que significa que a deflação foi de fato pontual – mas também estamos longe de dados acima de 1% a.m. como em 2022 e que permitiram aos FIIs de CRI, pagarem rendimentos acima de R\$ 1,00 / cota.

Ao mesmo tempo, nosso desenho de nos comprometermos por períodos mais longos de estabilidade nas distribuições (idealmente semestrais), nos obriga a **sermos mais conservadores** nas premissas e nas definições de cenários alternativos possíveis, o que, em outras palavras, significa que ele precisa aguentar um certo grau de surpresas, caso aconteçam (como foi a deflação em 2022).

Neste contexto, considerando o portfólio atual, nossas projeções de fluxo de caixa, receita, despesas, amortizações, etc e uma projeção conservadora média de IPCA (entre 0,40% e 0,50% a.m.), entendemos que o fundo será capaz de entregar **aprox. inflação + 7% a.a. durante o primeiro semestre de 2023, isso já líquido de todos os custos**. A figura abaixo apresenta nosso modelo para chegar neste valor:



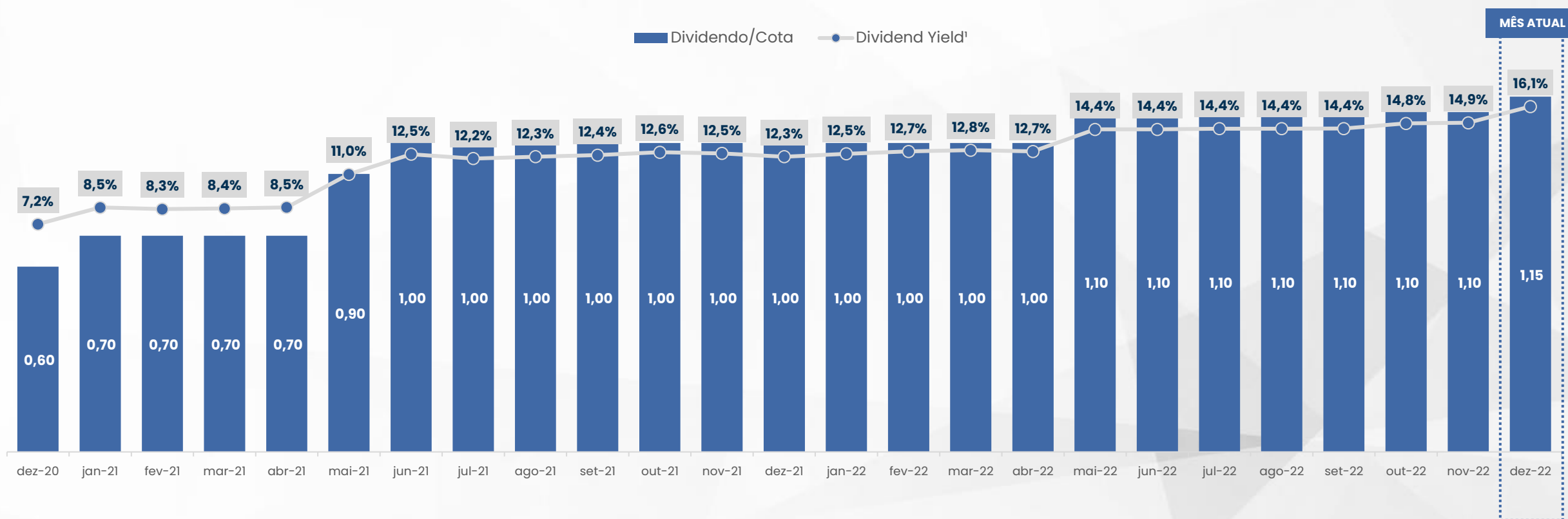
Abaixo apresentamos uma tabela de sensibilidade mostrando o que esta distribuição representaria, a depender do preço do MCCIII, em termos de *dividend yield* e percentual do CDI atual (13,65% a.a.)

Preço do MCCI	Dividend Yield (% a.a.)		% CDI Líquido*	
	R\$ 0,90 / cota	R\$ 1,00 / cota	R\$ 0,90 / cota	R\$ 1,00 / cota
R\$ 85,00	13,5%	15,1%	116,1%	129,9%
R\$ 90,00	12,7%	14,2%	109,3%	122,2%
92,52 (Cota Patrimonial)	12,3%	13,8%	106,2%	119,7%
R\$ 100,00	11,4%	12,7%	97,8%	109,3%

(1) A expectativa de distribuição não representa e nem deve ser considerada sob qualquer hipótese como promessa ou garantia de rentabilidade futura
(2) CDI Líquido leva em consideração alíquota de 15%

ESTRATÉGIA DE ESTABILIZAÇÃO DOS VALORES DISTRIBUÍDOS MENSALMENTE

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

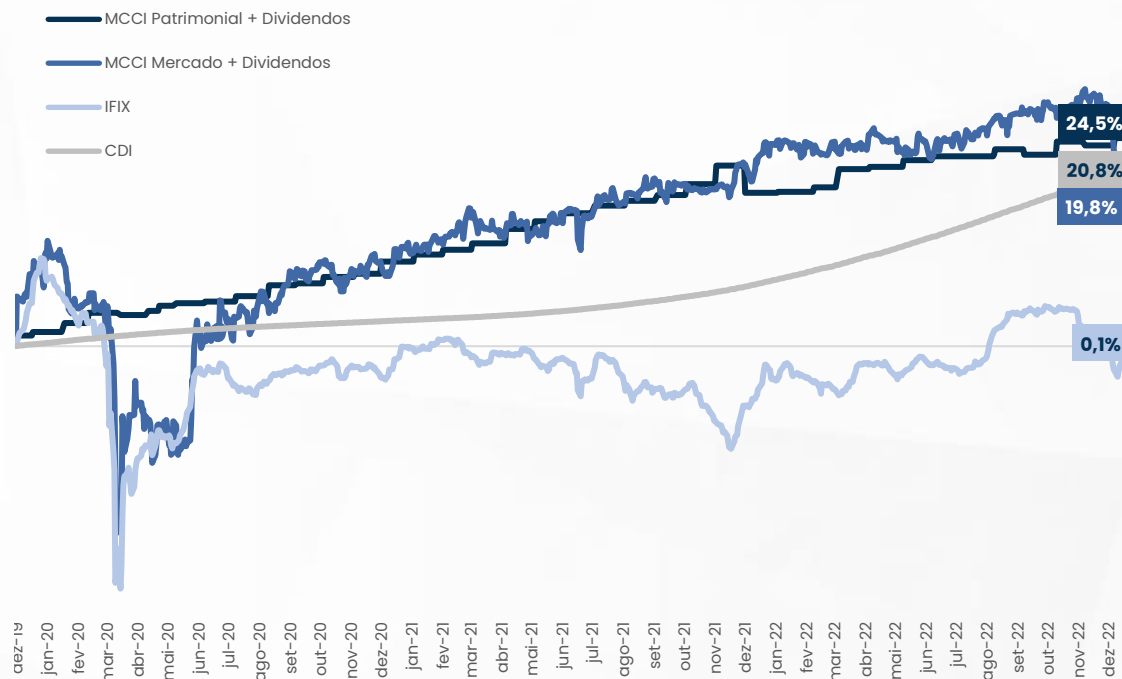


(1) Considerando a cota de fechamento de cada mês.

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, quanto o IFIX.**

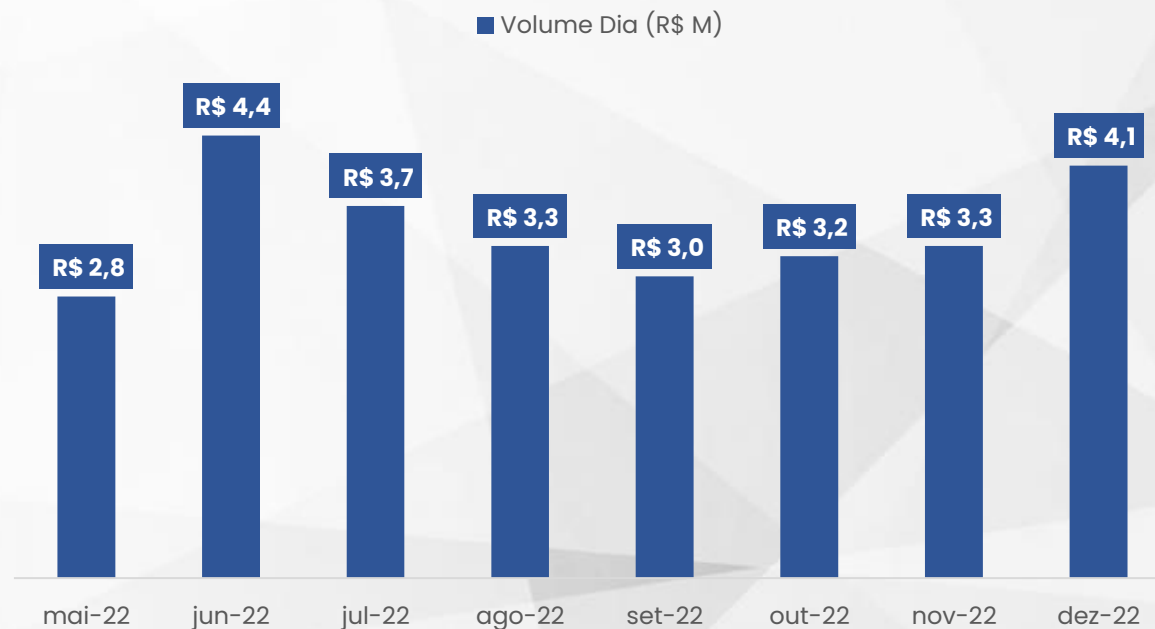
Performance	Início	2022	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	19,8%	-3,4%	-3,4%	-3,5%	-6,3%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	24,5%	7,9%	7,9%	2,7%	2,6%
IFIX	0,1%	2,2%	2,2%	2,6%	-4,1%
CDI	20,8%	12,4%	12,3%	6,6%	3,1%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 81,9 milhões**, equivalente a **R\$ 4,1 milhões por dia**. O MCCI faz parte de alguns indicadores do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,43%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,63%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCI: FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

O Fundo utilizou R\$ 0,15/cota para realizar a distribuição de R\$ 1,15/cota. No mês, os dividendos de FIIs vieram bem acima quando comparado com o dos meses anteriores devido à distribuição extraordinária de R\$ 3,40/cota do Mauá Capital High Yield (MCHY11).

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out22	Nov22	Dez22	Dez22 (% Receitas)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (% Receitas)
RECEITAS⁽¹⁾						
CRI - Juros + Prêmio	6.027.387	7.345.565	7.737.509	42%	87.539.474	40%
CRI - Correção	63.275	8.050.756	3.315.980	18%	45.967.441	21%
CRI - Ganho de Capital	-	2.928.999	3.574.571	19%	52.024.187	24%
Receita sobre Caixa	270.192	83.936	765.913	4%	6.082.109	3%
Ganho de Capital FIIs	3.200	-	251	0%	2.752.566	1%
Dividendos FIIs	2.061.215	1.995.588	3.156.765	17%	26.477.566	12%
TOTAL RECEITAS	8.425.268	20.404.844	18.550.990	100%	220.843.343	100%
TOTAL DESPESAS	-1.212.542	- 1.331.175	-1.566.345	-8%	-43.043.318	-19%
RENDIMENTO FINAL	7.212.727	19.073.669	16.984.646	92%	177.800.027	81%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽²⁾	0,49	1,31	1,00	-	-	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	16.053.597	16.053.597	19.504.028	105%	165.949.366	75%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽²⁾	1,10	1,10	1,15	-	12,80	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽³⁾	1,16%	1,17%	1,25%	-	14,0%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,8%	14,9%	16,1%	-	14,0%	-
% DO CDI BRUTO	114%	120%	107%	-	113%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁴⁾	134%	141%	126%	-	133%	-

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

(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.

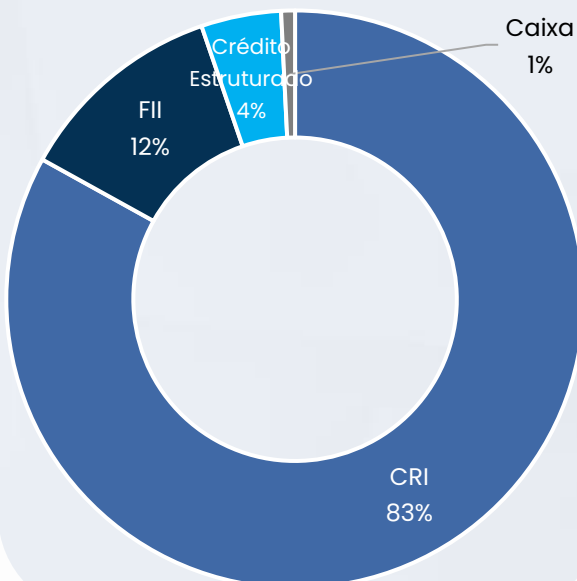
(4) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

ALOCÇÃO 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 99% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **31 CRIs, 1 crédito estruturado (FII Porto) e 16 Fundos de CRI**.

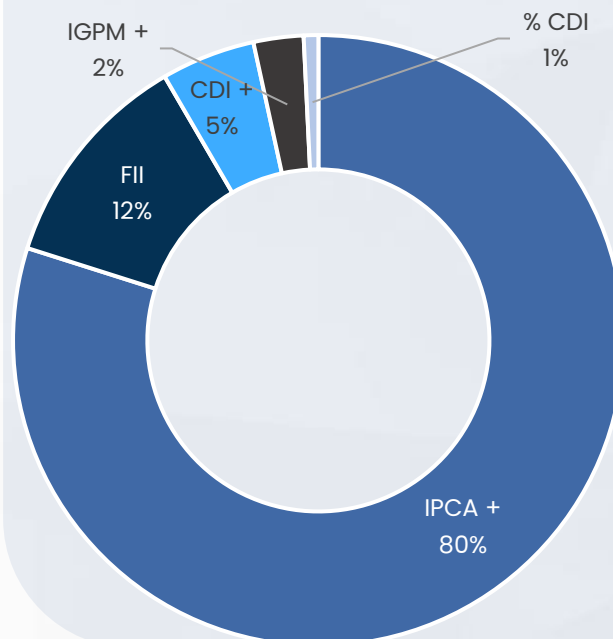
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



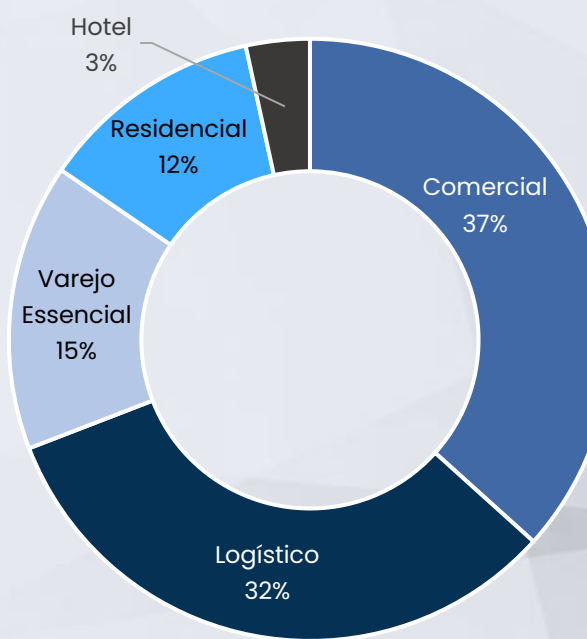
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

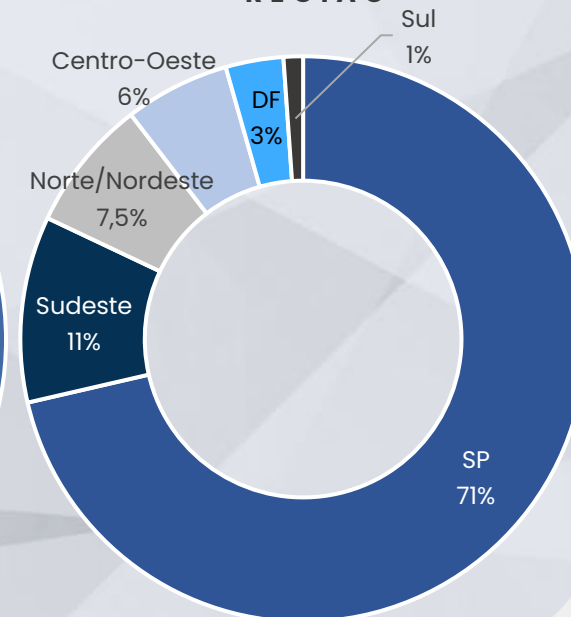
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



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	247,8	Única	41%	-	4,8	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443	Opea	out-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	101,3	Única	60%	-	5,1	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB III	Logístico	86,4	Sênior	59%	30%	5,2	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
CB II	Logístico	86,3	Sênior	59%	30%	4,7	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
Newport	Logístico	78,9	Única	65%	-	5,5	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
FII Porto	Comercial	71,4	Sênior	64%	25%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Superfrio	Logístico	71,0	Única	76%	-	3,9	IPCA	7,90%	Mercado	21J1022783	True	out-31
CRI Log II	Logístico	51,8	Única	52%	-	6,0	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Renda Residencial	Residencial	46,0	Sênior	38%	20%	2,7	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	37,1	Única	84%	-	9,4	IPCA	7,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Evolution	Comercial	36,9	Única	42%	-	5,3	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Residencial	36,6	Única	56%	-	3,5	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CB I	Logístico	34,7	Sênior	59%	30%	4,7	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
Sam's Club	Varejo Essencial	31,2	Única	49%	-	3,5	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Log I	Logístico	29,8	Única	52%	-	5,9	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
Vogue Square	Hotel	29,6	Única	33%	-	1,8	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
Residencial Jardins	Res / Com / Lote	28,6	Única	55%	-	5,7	IPCA	9,25%	Mercado	22I1560033	Habitasec	set-32
Mix II	Res / Com / Lote	27,8	Sênior	52%	10%	4,0	IPCA	7,07%	Própria	20H0747477	True	mai-38
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	21,3	Única	58%	-	5,9	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36

(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 II	Varejo Essencial	19,3	Única	52%	-	4,3	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Mix IV	Res / Com	18,5	Sênior	41%	33%	4,3	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Tarjab	Hotel	18,0	Única	53%	-	1,9	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25
RM Square	Comercial	16,1	Única	11%	-	1,5	CDI	3,00%	Própria	21D0864275	Vert	mai-26
Mix I	Res / Com / Lote	15,7	Sênior	32%	34%	3,7	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Pontte I	Res / Com	15,2	Sênior	31%	27%	4,8	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix III	Res / Com / Lote	6,2	Sênior	22%	61%	4,4	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	3,7	Única	57%	-	9,2	IPCA	7,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	fev-38
Subtotal	-	1.267,3	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	-

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	42,2	Única	82%	-	5,5	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Plaza Iguatemi	Comercial	41,5	Única	51%	-	4,8	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Villa XP	Comercial	18,4	Única	95%	-	9,8	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Virgo	abr-36
Vista Faria Lima	Comercial	14,1	Única	36%	-	4,6	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	12,1	Sênior	76%	20%	4,2	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
FIs de CRI	-	186,8										
Caixa	-	12,3										
Subtotal	-	327,3	-	-	-	5,6	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.594,5	-	54%	-	4,8	-	-	-	-	-	-

(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 MCCII1 fechou o mês com uma alocação de R\$ 186,8 milhões (~12% dos recursos do Fundo) em outros FIIs, sendo todos eles FIIs de CRI.

É importante destacar a relevância do **Mauá Capital High Yield** nessa alocação, que hoje representa 36% (R\$ 67,3 milhões) desta posição.

O restante está alocado em fundos que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCCII1 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

Na média, a posição em FIIs (ex-MCHY) possui um **Dividend Yield de 11,7% a.a.**

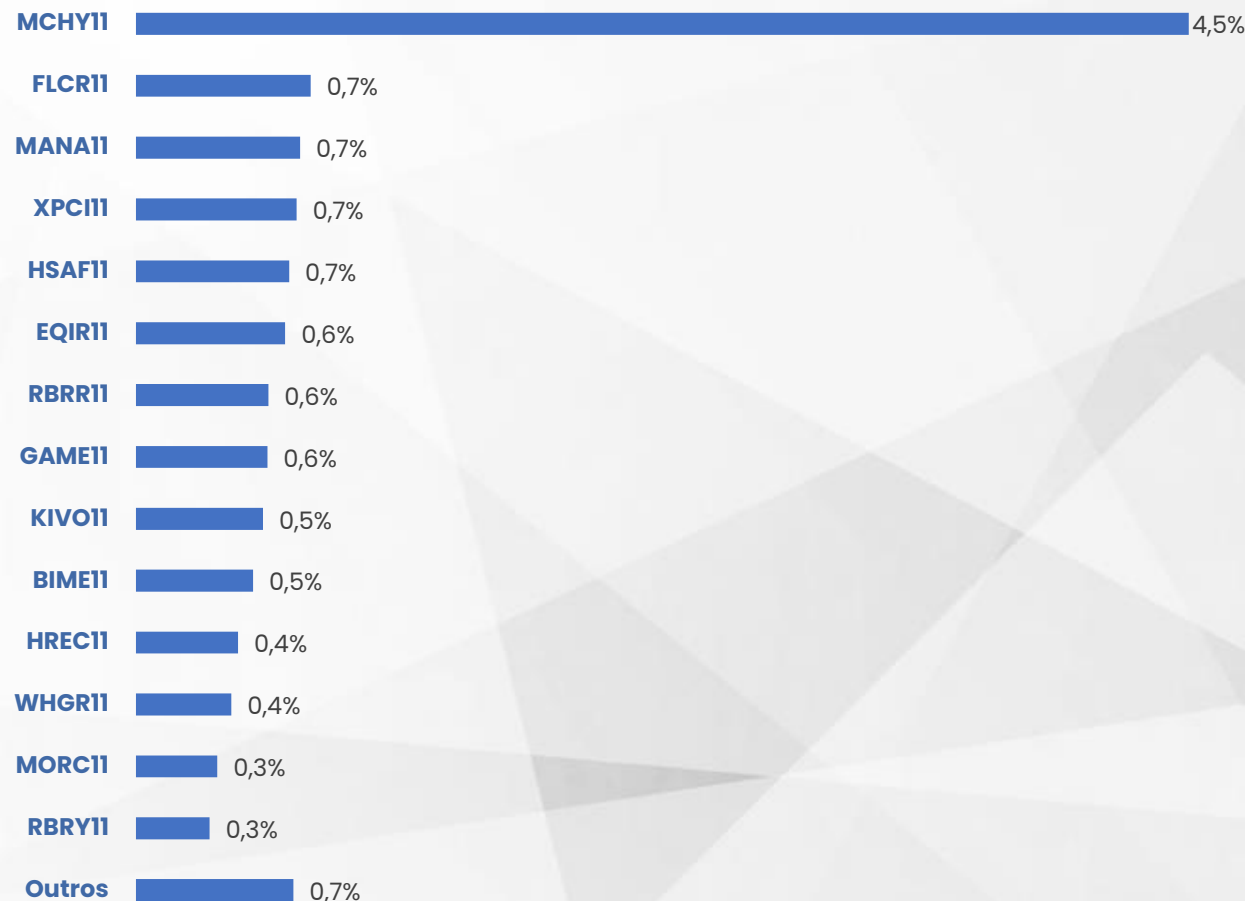
Neste mês os **FIIs contribuíram com R\$ 0,19/cota de resultado**, acima dos últimos meses devido à distribuição extraordinária do MCHY11.

Ressaltamos que grande parte dessas alocações é feita através de ofertas 476, 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 PORTFÓLIO TOTAL DO MCCI)



ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI WT MORUMBI: CRI de série única 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 41%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	15,8%
Vencimento	12/10/2031
Código Cetip	15L0648443

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 60%. 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	6,5%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

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 59%. O fundo de reserva atual é de R\$ 27,2 milhões (dezembro/22).



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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.



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

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 65%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	5,0%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

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. (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 64%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	4,5%
Vencimento	07/12/2026

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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.



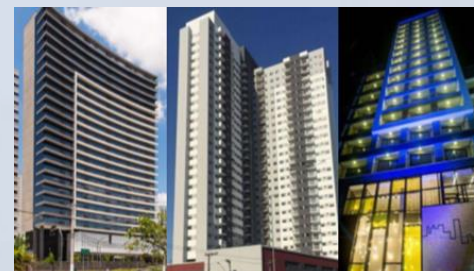
Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 7,90%
% do PL	4,5%
Vencimento	15/10/2031
Código Cetip	21J1022783

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 52% (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	3,3%
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	2,9%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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	2,7%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

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), 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 51%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,25%
% do PL	2,6%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

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.



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

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 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 56%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% do PL	2,3%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

CRI GRUPO CB I: 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 portfolio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.



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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 49%. 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	2,0%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

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 52%) 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. O ativo atualmente está 100% ocupado (5 locatários).



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,20%
% do PL	1,9%
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 33%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	1,9%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

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. O CRI possui proteção para deflação, considerando apenas as variações positivas do IPCA.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 9,25%
% do PL	1,8%
Vencimento	22/09/2032
Código Cetip	2211560033

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 10%. 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 – 195 créditos
Taxa	IPCA + 7,07%
% do PL	1,8%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

CRI VAREJO ESSENCIAL I: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada em Pinheiros, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. A loja já se encontra em funcionamento. O fundo de reserva atual da operação é equivalente a 2 meses de locação.



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

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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, aproximadamente, R\$ 450 mil.



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

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 33%. 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 – 151 créditos
Taxa	IPCA + 6,75%
% do PL	1,2%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

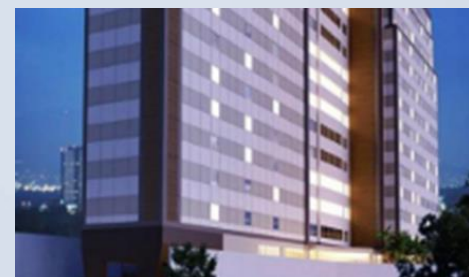
CRI VILLA XP: CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação possui como garantia alienação fiduciária do terreno e futuro imóvel a ser construído na cidade de São Roque – SP (centro administrativo XP). A operação conta com rating AA emitido pela Fitch Ratings. O CRI possui o selo verde *Green Bond Principles*.



Devedor	Empresa Operacional
Taxa	IPCA + 5,00%
% do PL	1,2%
Vencimento	15/04/2036
Código Cetip	21D0456641

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI TARJAB: CRI que possui como garantia a alienação fiduciária das unidades autônomas disponíveis em estoque do Hotel B&B localizado em São Paulo – SP e AF de 100% das cotas da SPE proprietária do empreendimento. Possui cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros de cada uma das unidades, fundo de reserva equivalente a 15 meses de juros do CRI e aval dos sócios da devedora. A operação será amortizada com a venda e locação das unidades autônomas.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,00%
% do PL	1,1%
Vencimento	24/02/2025
Código Cetip	20C0128177

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 11%. 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	1,0%
Vencimento	08/05/2026
Código Cetip	21D0864275

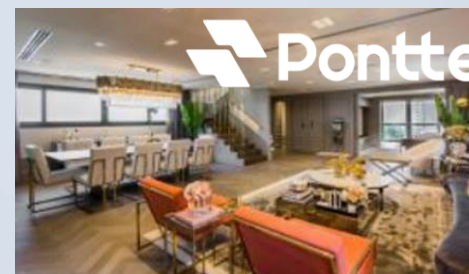
CRI PESSOA FÍSICA – MIX I: CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 19% e atualmente possui 34%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos – 252 créditos
Taxa	IPCA + 7,23%
% do PL	1,0%
Vencimento	12/02/2039
Código Cetip	20H0747626

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 25%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 31%.



Devedor	Diversos – 75 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	1,0%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879

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 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

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 58%. 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 – 128 créditos
Taxa	IPCA + 6,25%
% do PL	0,4%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0984807

CRI VAREJO ESSENCIAL IV: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja comercial localizada na Vila Mariana, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo. A operação conta com um Fundo de Reserva equivalente a 2 meses de locação, além de Alienação Fiduciária de ações da Cedente e dos imóveis.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 7,50%
% do PL	0,2%
Vencimento	15/02/2038
Código Cetip	21H0953114



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

