



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCFA11 | JUNHO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (MAIO/24)

MCFA: MAUÁ CAPITAL HIGH GRADE FII

Código de Negociação (*Ticker*)

MCFA11

Número de Cotistas

1.282

Patrimônio Líquido

R\$ 89.425.434

R\$ 10,00/ cota

Último Dividendo

R\$ 0,08 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

92%

Dividend Yield Anualizado¹

10,0% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO

06/05/2024

Quantidade de Cotas

8.938.436

CNPJ

54.698.848/0001-65

Público Alvo

Investidor Qualificado

Gestor

Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão

1,40% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração

0,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

(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.

NOSSO PRIMEIRO RELATÓRIO GERENCIAL

Com satisfação apresentamos o **primeiro relatório do Mauá Capital High Grade FII – MCFAll**, fundo com foco em alocações em operações de crédito imobiliário estruturado que foram originados e estruturados pela própria Mauá Capital.

Com 19 dias úteis de operação, ainda em maio/24, finalizamos o mês com **94% do portfólio do MCFAll alocado em 27 operações**, totalizando um investimento de R\$ 82,1 milhões.

A distribuição referente ao mês de maio/24 (paga aos cotistas em junho/24) foi de **R\$ 0,08** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 10,0%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês de **R\$ 10,00**.

O MCFAll está alocado de maneira diversificada e em ativos resilientes. Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a junho/24, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCFAll para o 2º semestre de 2024 será de R\$ 0,080/cota. Nossa expectativa é da manutenção deste valor até dezembro/24.

Projeção¹ de distribuição mensal jul/24 a dez/24

R\$ 0,080 / por mês

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

PILARES DE GESTÃO E OBJETIVOS DO FUNDO

Trazemos abaixo os principais pilares que envolvem o MCFAll, fundo que foi cuidadosamente estruturado para levar diferenciais competitivos para seus cotistas:

- 1. Foco em operações "High Grade":** o fundo alocará seus recursos em operações que, na visão da Mauá Capital, possuem perfil de baixo risco, pelas robustas garantias imobiliárias que estão por trás dos respectivos créditos.
- 2. Fundo "cetipado":** ou seja, que possui negociação de cotas em mercado de balcão organizado, através da custódia XP Investimentos e sempre marcado pela cota patrimonial do Fundo, sendo que a variação dessa cota depende exclusivamente da mudança de preço dos ativos da carteira e não de oferta e demanda no mercado secundário.
- 3. Prazo de duração de 5 anos:** o MCFAll possui prazo de 5 anos, contados a partir de maio/24, ou seja, durante esses 5 anos deverá devolver, na forma de rendimentos e amortizações, todo o capital a seus cotistas.
- 4. Pagamento de rendimentos mensais e amortizações periódicas:** por ter prazo de duração pré-determinado, além dos rendimentos mensais o fundo efetuará amortizações de capital. Isso significa que, ao longo do tempo, o valor patrimonial por cota do MCFAll irá caindo, até que chegue a zero no final do 5º ano.
- 5. Ativos alocados inicialmente serão, idealmente, mantidos, sem mudanças na carteira:** ainda que não haja esta obrigatoriedade em regulamento, a Mauá Capital pretende não realizar grandes movimentações na carteira ao longo do tempo. Ou seja, há uma filosofia "buy and hold".
- 6. Mauá Capital é majoritária e controladora de 93% dos ativos da carteira:** o que significa que são operações exclusivas e que a gestora possui papel protagonista na gestão, acompanhamento e eventuais negociações com os devedores.

ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCFA11 no fechamento de maio.

PORTFÓLIO DO MCFA11	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R\$ 86,9 milhões
Número de operações investidas	27
Valor alocado em ativos-alvo (CRIs)	R\$ 82,1 milhões (94% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	94% IPCA / 3% CDI / 3% IGPM
Taxa média das operações	IPCA + 7,0% / CDI + 3,6% / IPGM + 4,8%
Valor em Caixa	R\$ 4,9 milhões (6%)

GERAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

O fundo gerou R\$ 0,12 centavos por cota no mês de maio e distribuiu R\$ 0,08, ou seja, acumulou R\$ 0,04 em reservas seguindo a filosofia da Mauá Capital de estabilizações de valores distribuídos mensalmente. Esta reserva será utilizada nos próximos meses seguindo o *guidance* de dividendos apresentado na página anterior



RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÕES

Neste primeiro mês de operação do fundo, **houve a distribuição de R\$ 0,08 em rendimentos e não houve amortização de principal**. O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuições, apenas de rendimentos (lucros):



A tabela abaixo consolida os valores de rendimentos com as amortizações (que até o momento não aconteceram). Esses valores serão mensalmente publicados utilizando como base o investidor que entrou no IPO do Fundo.

Período	Rendimentos	Amortizações	Total
Maio/24	R\$ 0,08	R\$ 0,00	R\$ 0,08
Acumulado	R\$ 0,08	R\$ 0,00	R\$ 0,08

Consideração importante sobre Imposto de Renda do cotista: em cada declaração anual de IR o investidor deverá ajustar a "posição" no fundo como sendo o valor patrimonial da cota em cada fechamento de ano. E deverá incluir os valores amortizados como capital. Assim como os rendimentos, as amortizações também são isentas de IR para o cotista pessoa física¹

(1) Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos e amortizações distribuídos pelo Fundo ao Cotista Pessoa Física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

O Fundo distribuiu R\$ 0,08 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,04 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo deste semestre.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mai24 (R\$)	Mai24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
RECEITAS⁽²⁾				
Crédito - Juros + Prêmio	416.651	39%	416.651	39%
Crédito - Correção	466.873	42%	466.873	42%
Crédito - Ganho de Capital	0	0%	0	0%
Receita sobre Caixa	212.031	19%	212.031	19%
Dividendos FIIs	0	0%	0	0%
TOTAL RECEITAS	1.098.544	100%	1.098.544	100%
TOTAL DESPESAS	-20.239	-2%	-20.239	-2%
RENDIMENTO FINAL	1.078.305	98%	1.078.9305	98%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽³⁾	0,12		0,12	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	715.075	64%	715.075	64%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽³⁾	0,08		0,08	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽⁴⁾	0,8%		0,8%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	10,0%		10,0%	
% DO CDI BRUTO	96%		96%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽⁵⁾	113%		113%	

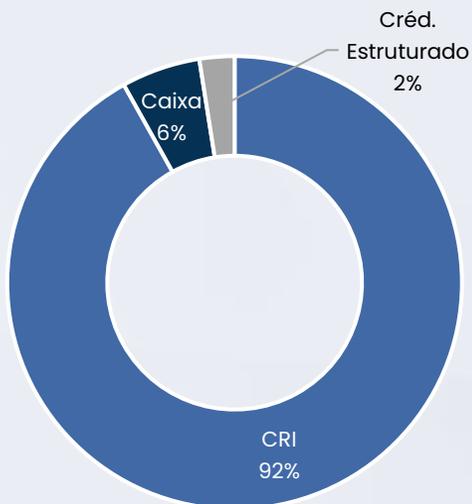
(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura. (2) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes. (3) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês. (4) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado. (5) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCFII** 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 94% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **26 CRIs e 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro)**.

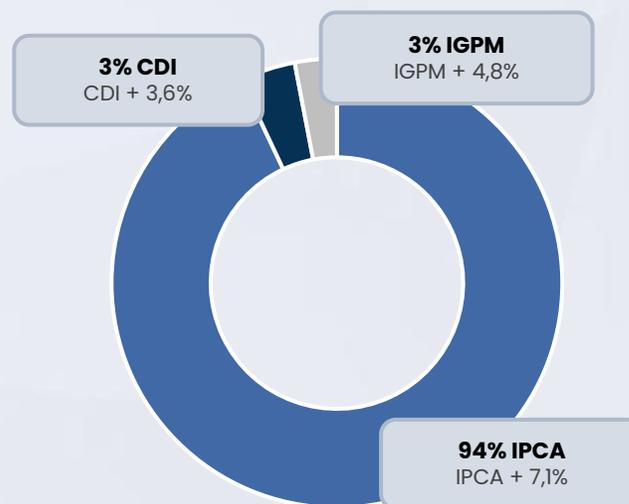
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



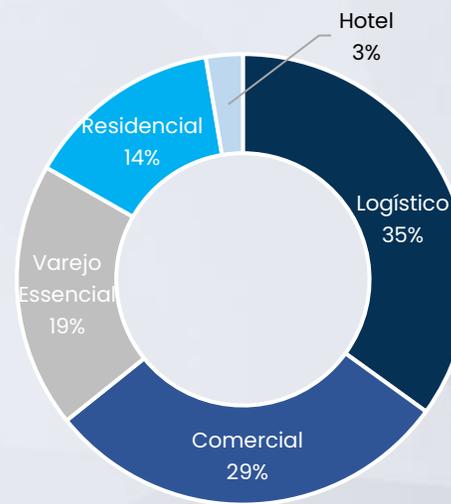
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

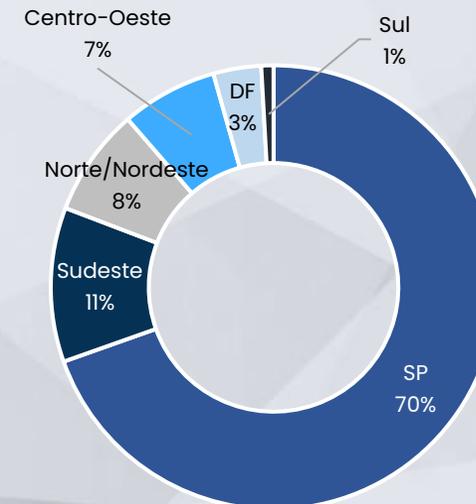
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa e alocação em outros FIIs.

PORTFÓLIO CONSOLIDADO (maio/24)

CRIs que possuímos **mais que 50%³** do papel

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
WT Morumbi	Comercial	14,9	Única	41%	-	4,5	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	6,3	Única	60%	-	4,6	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
CB III	Logístico	6,2	Sênior	58%	30%	4,6	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	Virgo	jul-33
CB II	Logístico	5,8	Sênior	58%	30%	4,1	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	Virgo	dez-32
Newport	Logístico	5,5	Única	67%	-	4,5	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Logístico	4,4	Única	79%	-	3,2	IPCA	7,90%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Residencial Jardins	Residencial	3,8	Única	53%	-	5,1	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	3,6	Única	57%	-	5,1	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Renda Residencial	Residencial	2,9	Sênior	34%	20%	1,4	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitasec	nov-25
Evolution	Comercial	2,7	Única	44%	-	4,8	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Residencial Itaim	Residencial	2,5	Única	55%	-	2,4	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	2,5	Única	71%	-	8,9	IPCA	8,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
CB I	Logístico	2,3	Sênior	58%	30%	4,1	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	Virgo	dez-32
FII Porto	Comercial	2,2	Sênior	57%	34%	2,1	IPCA	8,25%	Própria	FII Porto	-	ago-26
Vogue Square	Hotel	2,2	Única	35%	-	0,6	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-24
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	2,1	Única	83%	-	6,5	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	out-38
Sam's Club	Varejo Essencial	1,8	Única	45%	-	3,0	CDI	5,00%	Própria	20F0674264	Opea	mai-33
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	1,7	Única	56%	-	5,3	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	1,2	Única	48%	-	3,7	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Mix II	Res / Com / Lote	1,1	Sênior	40%	8%	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.

(3) Essa apuração considera ativos de outros Fundos geridos pela Mauá

PORTFÓLIO CONSOLIDADO (maio/24)

CRIs que possuímos **mais que 50%³** do papel (*continuação*)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pontte I	Res / Com	0,8	Sênior	32%	38%	4,4	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True	abr-36
Mix I	Res / Com / Lote	0,6	Sênior	31%	43%	4,0	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True	fev-39
Mix IV	Res / Com	0,5	Sênior	24%	56%	3,9	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True	mar-36
Mix III	Res / Com / Lote	0,1	Sênior	10%	85%	4,0	IPCA	6,25%	Própria	20B0984807	True	ago-38
Subtotal	-	77,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2,6	Única	77%	-	4,9	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Vista Faria Lima	Comercial	0,9	Única	35%	-	6,6	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	0,8	Sênior	60%	20%	3,6	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Caixa	-	4,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	9,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	86,9	-	54%	-	4,3	-	-	-	-	-	-

(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.
 (3) Essa apuração considera ativos de outros Fundos geridos pela Mauá

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 41%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	16,6%
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\$ 162,9 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	7,0%
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 58%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 6,00%
% do PL	6,9%
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 portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 58%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA+ 7,00%
% do PL	6,5%
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 67%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	6,2%
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\$ 123,5 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 79%. 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	4,9%
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	4,3%
Vencimento	22/09/2032
Código Cetip	2211560033

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R\$ 80,0 milhões com LTV de 57% (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	4,0%
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	3,2%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139273

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	3,0%
Vencimento	12/12/2034
Código Cetip	19L0823309

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	2,9%
Vencimento	15/12/2034
Código Cetip	19L0907949

CRI RESIDENCIAL ITAIM: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de 80 unidades residenciais para locação no empreendimento Upper Itaim, localizado no bairro do Itaim Bibi na cidade de São Paulo. Além disso, possui cessão fiduciária dos contratos de locação para essas unidades e fundo de reserva para cobertura de juros equivalente a 3 meses da operação, além de alienação fiduciária das ações da proprietária das unidades. O LTV da operação é de 55%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,85%
% do PL	2,8%
Vencimento	22/12/2026
Código Cetip	20L0687995

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 + 8,50%
% do PL	2,8%
Vencimento	15/07/2038
Código Cetip	22A0791137

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 58%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	2,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0765996

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 31% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 57%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	2,4%
Vencimento	31/08/2026

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 35%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	2,4%
Vencimento	21/12/2024
Código Cetip	19L0906182

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	2,3%
Vencimento	15/10/2038
Código Cetip	21H0953114

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\$ 63,8 milhões e o LTV atual da operação é de 46%. 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	2,1%
Vencimento	16/05/2033
Código Cetip	20F0674264

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	1,9%
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	1,4%
Vencimento	10/07/2032
Código Cetip	21E0048439

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 8%. 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	1,3%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747477

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 35%.



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

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 38%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. O LTV atual da operação é de 32%.



Devedor	Diversos – 69 créditos
Taxa	IPCA + 6,50%
% do PL	0,9%
Vencimento	12/04/2036
Código Cetip	21D0402879

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	0,9%
Vencimento	16/12/2031
Código Cetip	19K0981679

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 43%. 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

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 56%. 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	0,6%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0776201

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 85%. 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

