

MCEQ11

JiveMauá 

Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado

relatório mensal

Julho 2026

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (junho/26)

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Data do IPO
30/09/2024

Quantidade de Cotas
1.242.717

CNPJ
56.990.470/0001-02

Público Alvo
Investidor Qualificado

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
1,00% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,15% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
Não há

Código de Negociação (<i>Ticker</i>) MCEQ11	Número de Cotistas 3.959
Patrimônio Líquido R\$ 121.083.400,75 R\$ 97,43 / cota	Último Dividendo R\$ 1,00 / cota
% Fundo Alocado em Ativos Alvo 95%	<i>Dividend Yield Anualizado⁽¹⁾</i> 13,0% a.a.
Anúncio e pagamento de dividendos 8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente	

(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.

Comentário do gestor

A distribuição referente ao mês de junho/26 (paga aos cotistas em julho/26) foi de **R\$ 1,00** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 13,0%**, quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês de **R\$ 97,43**.

Nos últimos 12 meses, os dividendos pagos, juntamente com ganhos patrimoniais obtidos pelo fundo, geraram uma **rentabilidade de 17,5%** (118,1% do CDI | 138,9% do CDI gross up).

Ao longo do mês realizamos um **aumento de posição** na operação de Crédito Estruturado FII Mauá Logístico Cota Sênior no montante de aproximadamente **R\$ 2,7 milhões a uma taxa de aquisição de IPCA + 9,6%**.

O MCEQ segue **alocado de maneira diversificada e em ativos resilientes** e que seguem performando da maneira esperada.

Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a junho/26, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Manutenção do Guidance de dividendos

Em linha com a estratégia de manter uma sólida distribuição mensal, bem como o de buscar ganho patrimonial para o MCEQ, **o novo patamar de dividendos será mantido em R\$ 1,00/cota. Nossa expectativa é da manutenção deste valor pelo menos até dezembro/26**. Estas estimativas já consideram o atual cenário de taxa de juros e os dados mais atualizados de IPCA. Para os semestres subsequentes dependemos do comportamento destes indicadores.

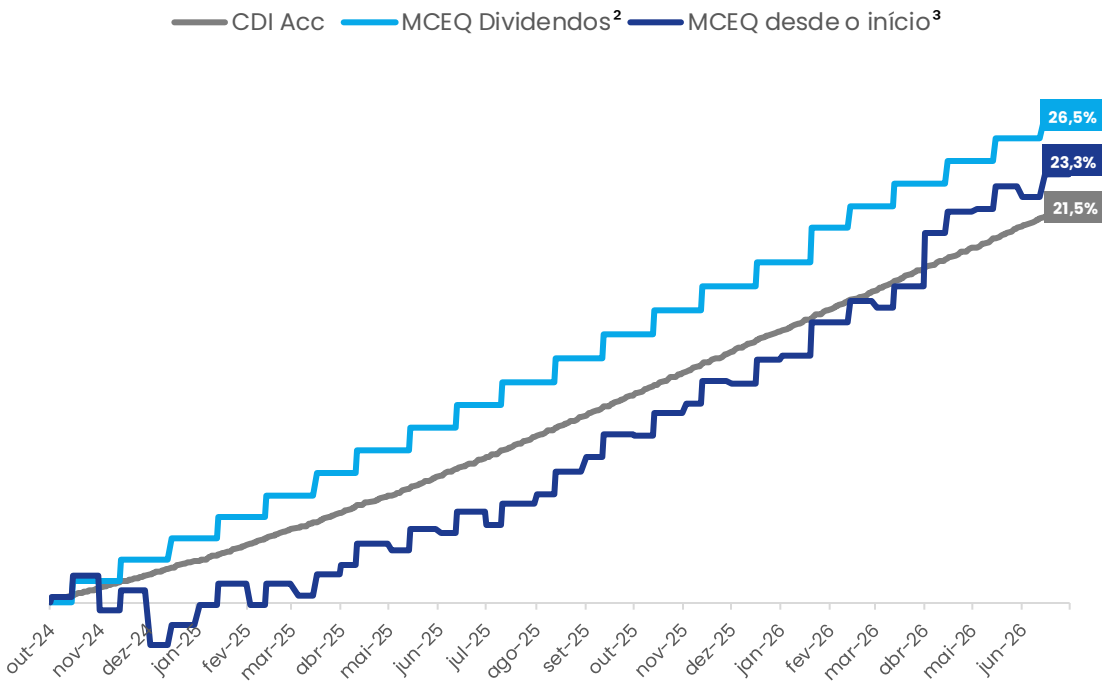
Projeção¹ de distribuição até dez/26

R\$ 1,00 / por mês

Performance do fundo (cota + dividendos)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance² do MCEQ desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.

Performance	Início	2026	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCEQ – Dividendos	26,5%	6,8%	14,3%	6,8%	3,0%
MCEQ – Cota + Dividendos	23,3%	8,9%	17,5%	8,9%	5,2%
CDI Líquido (15% de alíquota)	21,5%	5,8%	12,6%	5,8%	2,8%



Alocação e taxa média

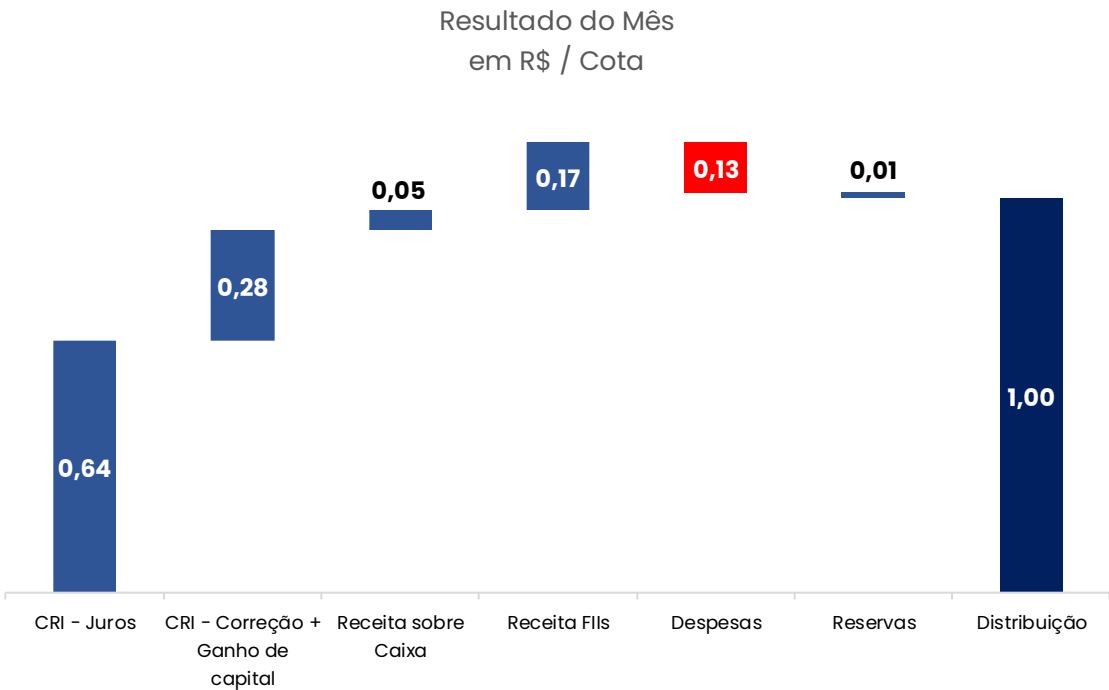
A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCEQ no fechamento de junho/26.

PORTFÓLIO DO MCEQ	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R\$ 121,2 milhões
Número de operações investidas	12
Valor alocado em ativos-alvo	R\$ 114,7 milhões (95% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	84% IPCA / 16% CDI
Taxa média das operações	IPCA + 9,3% / CDI + 5,2%
Valor em Caixa	R\$ 6,5 milhões (5%)

Geração de resultado mensal

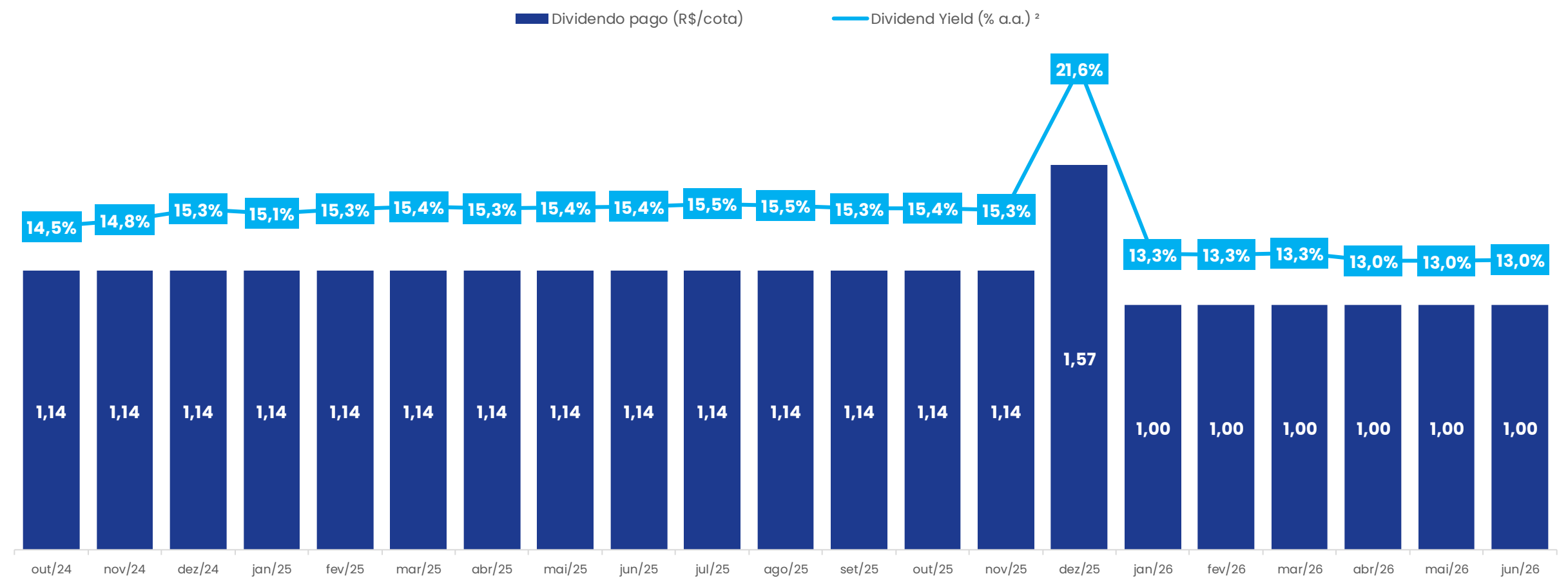
Em junho/26 o MCEQ **gerou R\$ 1,01** por cota de resultado líquido e **distribuiu R\$ 1,00**, seguindo o novo *guidance* de distribuição.

O Fundo fechou o mês com **R\$ 0,88/cota em reservas acumuladas** que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses seguindo a filosofia de estabilização de valores de distribuição.



Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

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

JULHO | 2026 | 5

Demonstrativo de resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R\$ 0,88 por cota de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Abr26 (R\$)	Mai26 (R\$)	Jun26 (R\$)	Jun26 (% Receitas)	Acumulado 2026 (R\$)	Acumulado 2026 (% Receitas)
RECEITAS ⁽¹⁾						
Crédito – Juros + Prêmio	855.986	793.731	793.169	56%	5.310.859	62%
Crédito – Correção	424.998	435.855	347.621	24%	1.936.049	22%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	-	0%	-	0%
Receita sobre Caixa	150.828	54.797	61.625	5%	679.486	8%
Receita FII's	81.580	128.200	216.672	15%	651.382	8%
TOTAL RECEITAS	1.513.392	1.412.584	1.419.087	100%	8.577.776	100%
TOTAL DESPESAS	-124.073	-131.345	-162.060	-11%	-794.392	-9%
RENDIMENTO FINAL	1.389.319	1.281.239	1.257.028	89%	7.783.384	91%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	1,12	1,03	1,01		6,26	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	1.242.717	1.242.717	1.242.717	88%	7.456.302	87%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	1,00	1,00	1,00		6,00	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽²⁾	1,02%	1,02%	1,03%		6,4%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,0%	13,0%	13,0%		13,1%	
% DO CDI BRUTO	94%	95%	92%		93%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽³⁾	110%	112%	108%		110%	

(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes. (2) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado. (3) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

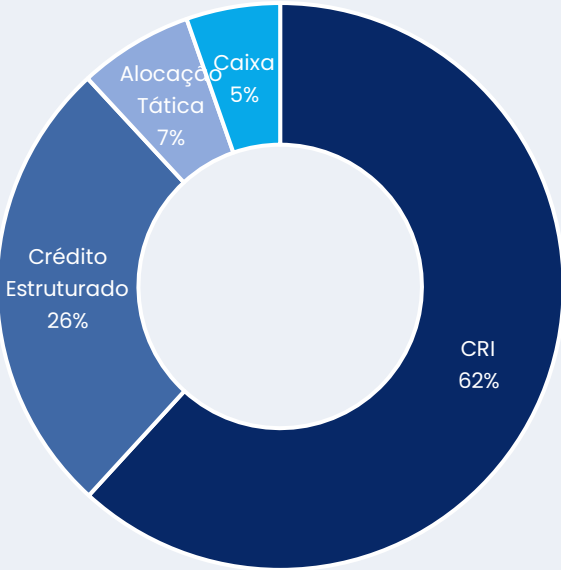
JULHO | 2026 | 6

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCEQ** 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 95% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **10 CRIs e 2 créditos estruturados**.

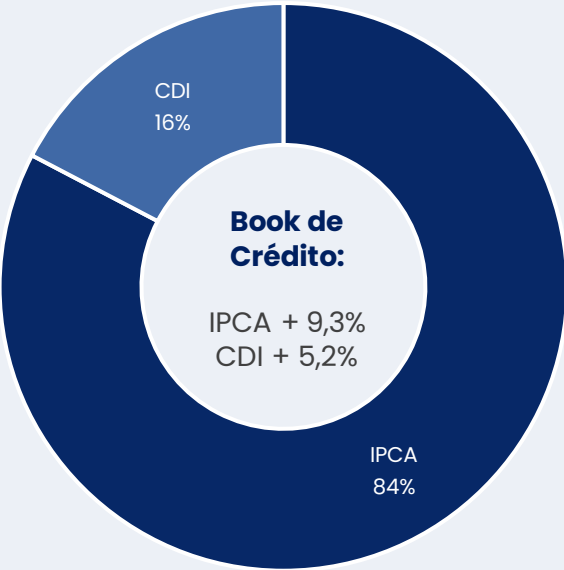
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

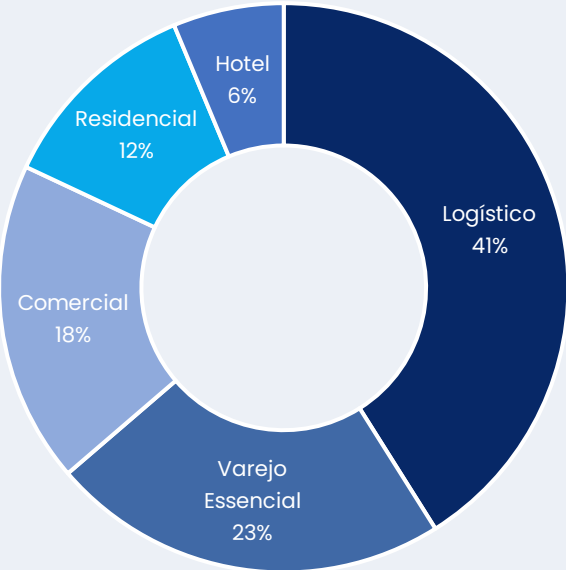
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



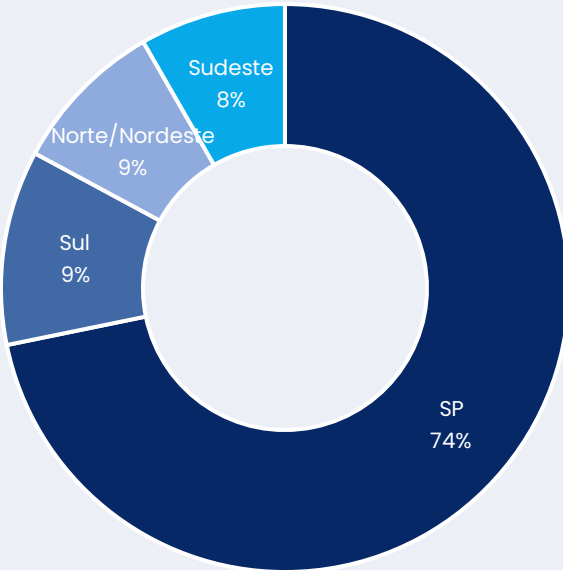
Book de Crédito:

IPCA + 9,3%
CDI + 5,2%

DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera apenas os CRIs, não incluindo caixa.

Portfólio consolidado (junho/26)

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

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
FII Invista BBP	Logístico	18,0	Créd. Estruturado	Sênior	32%	29%	5,6	IPCA	9,30%	Própria	-	-	mai-44
FII Mauá Log Sênior	Logístico	13,9	Créd. Estruturado	Sênior	50%	50%	3,1	IPCA	9,60%	Própria	-	-	jan-30
IBL	Logístico	10,9	CRI	Sênior	60%	37%	5,0	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	Opea	out-38
River South	Comercial	10,2	CRI	Única	35%	-	2,3	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
Habib's Sr.	Varejo Essencial	9,6	CRI	Sênior	41%	33%	5,1	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
Assaí	Varejo Essencial	9,3	CRI	Única	60%	-	3,7	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
LBV	Comercial	9,3	CRI	Sênior	29%	38%	2,7	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
OAD	Residencial	7,2	CRI	Única	70%	-	0,5	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	Opea	dez-26
Square Design	Hotel	6,7	CRI	Única	18%	-	2,2	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
Renda Residencial	Residencial	5,3	CRI	Sênior	29%	20%	3,0	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
Habib's Sub.	Varejo Essencial	5,3	CRI	Sub.	61%	-	4,7	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
BR Properties	Logístico	1,1	CRI	Única	36%	-	2,9	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	Opea	ago-31
Alocação Tática	-	7,9	Alocação Tática	-	-	-	-	IPCA	10,50%	-	-	-	-
Caixa	-	6,5	Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	121,2		-	43%	-	3,7	-	-	-	-	-	-

(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.

JULHO | 2026 | 8

Ativos de crédito: detalhamento

CRÉD. ESTRUTURADO – INVISTA BBP COTA SÊNIOR: Cota sênior de FII Estruturado que carrega múltiplos ativos logísticos, majoritariamente dentro de um raio de 60km de São Paulo e auferir renda proveniente dos aluguéis. A Mauá Capital é majoritária como cotista destas cotas sêniores e a razão de garantias (LTV) da estrutura é de 32%. A remuneração da cota sênior é de IPCA + 9,3% a.a. sobre o valor patrimonial do Fundo, sendo que o cupom (9,3% a.a.) é pago mensalmente como rendimentos. Contudo, como a aquisição destas cotas sêniores foi feita com deságio, a rentabilidade final esperada para o investimento é de IPCA + 12,5%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 9,30%
% do PL	14,8%
Vencimento	13/05/2044

CRI HABIB’S: Financiamento à empresas patrimoniais relacionadas ao grupo Habib’s com 7 imóveis em garantia assim como os respectivos contratos de locação. Não há carência de juros e amortização. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros e (iii) Fiança das empresas do grupo e aval dos sócios PF. Além disso, a estrutura apresenta alguns covenants como, por exemplo, índice de cobertura superior a 1,2x; LTV menor que 70%, entre outras restrições financeiras.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,50% / IPCA + 11,35%
% do PL	12,3%
Vencimento	21/06/2038
Código Cetip	23F1525319 / 23F1577420

CRÉD. ESTRUTURADO – FII MAUÁ LOGÍSTICO SÊNIOR: FII estruturado que adquiriu quatro galpões logísticos prontos, 100% locados, localizados em Cajamar/SP, Jundiaí/SP, Ribeirão Preto/SP e Duque de Caxias/RJ, somando uma ABL total de aproximadamente 634 mil m². A subclasse sênior se assemelha a uma estrutura de dívida, com rentabilidade pré-definida de IPCA + 9,00% a.a., prazo de até 7 anos e conta com um kicker (remuneração adicional) de 5,5% do lucro imobiliário na venda de cada ativo do Fundo. Por ter sido adquirido com deságio, a rentabilidade esperada é de IPCA + 9,6% a.a..



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 9,60%
% do PL	11,5%
Vencimento	31/01/2030

Ativos de crédito: detalhamento

CRI IBL: CRI de série sênior com 37% de subordinação (tranches mezanino e subordinada) para o financiamento à aquisição de um galpão logístico em Guarulhos/SP. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% das cotas do FII proprietário do ativo; (ii) Cessão do contrato de locação (contrato atípico); (iii) Fundo de reserva de R\$2,5 milhões; e (vi) Fundo de despesas. A operação apresenta um LTV de 60% e um índice de cobertura de 1,5x.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 9,70%
% do PL	9,0%
Vencimento	14/10/2038
Código Cetip	23J1450748

CRI RIVER SOUTH: CRI de financiamento de obra de empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado próximo ao cruzamento da Av. Marginal Pinheiros com a Ponte Eusébio Matoso, na cidade de São Paulo/SP, com habite-se já emitido. A operação foi originada pela Mauá Capital e totaliza R\$ 100,0 milhões. O CRI conta com garantias de AF do corporativo de propriedade da devedora, CF dos recebíveis, fundo de reserva, fundo de despesa e aval de sócio. O ativo corporativo em garantia apresenta ocupação superior a 80%, com inquilino de primeira linha.



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	8,5%
Vencimento	16/02/2029
Código Cetip	24B0014064

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	7,7%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

Ativos de crédito: detalhamento

CRI LBV Sr.: CRI lastreado em SLB cujos recursos foram usados para aquisição de 4 imóveis. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis e 100% das cotas do FII proprietário; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e contas vinculadas e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 6 PMTs.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	CDI + 5,00%
% do PL	7,7%
Vencimento	22/06/2033
Código Cetip	23G0990171

CRI OAD: CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC, com habite-se já emitido. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de obras.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	5,9%
Vencimento	09/12/2026
Código Cetip	23E1781398

CRI SQUARE DESIGN: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades do hotel 5 estrelas Square Design localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos recebíveis oriundos 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.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	5,5%
Vencimento	21/12/2029
Código Cetip	19L0906182

Ativos de crédito: detalhamento

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 + 8,12%
% do PL	4,4%
Vencimento	25/08/2032
Código Cetip	19K1139273

CRI BR PROPERTIES: Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 2 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (2 galpões AAA localizados em Cajamar/SP), não há carência de juros. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT e (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%.



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	CDI + 2,00%
% do PL	0,9%
Vencimento	15/08/2031
Código Cetip	23H1023846



➤ **contato JiveMauá**

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
[@jivemaua](#)

➤ **endereço**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte - 18º andar
CEP: 01452-002
São Paulo | SP - Brasil

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 referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contidas neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.



Autorregulação