MCFA11

JiveMauá

Mauá Capital High Grade

relatório mensal

novembro 2025



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (outubro/25)

MCFA11: Mauá Capital High Grade FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCFA11

Número de Cotistas
1.284

Patrimônio Líquido
R$ 60.224.383,32
R$ 6,74 / cota

Valor já amortizado
R$ 2,625 / cota
(26,25% do Fundo)

Último dividendo
R$ 0,059 / cota

Dividend Yield Anualizado[1]
11,0% a.a.

Anúncio e pagamento de dividendos
8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

JiveMauá

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
1,25% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

Taxa de Performance
Não há

(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 de rendimentos** referente ao mês de outubro/25 (paga aos cotistas em novembro/25) foi de **R$ 0,059** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 11,0%,** quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês de **R$ 6,74.**

Conforme detalhamos anteriormente, **o processo de amortização do MCFA11 foi acelerado devido ao pré-pagamento de três operações:** "CRI Grupo CB", "Crédito Porto Seguro" e "CRI Sam's Club". Ao todo, **o valor de R$ 2,625/cota (aprox. 26,3%[1] do Fundo)** já foi retornado aos cotistas como amortização.

A próxima amortização programada está prevista para o final deste 2º semestre de 2025, e será paga aos cotistas em janeiro/26. A expectativa é de R$ 0,35/cota (aprox. mais 3,5%[1] do Fundo).

Por fim, informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a novembro/25, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Alocação e taxa média

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCFA11 no fechamento de outubro/25.

PORTFÓLIO DO MCFA11	
Número de operações investidas	22
Percentual de exposição por indexador	98% IPCA / 2% CDI
Taxa média das operações	**IPCA + 7,4% / CDI + 1,0%**

Pilares de gestão e objetivos do Fundo

Trazemos abaixo os principais pilares que envolvem o MCFA11, Fundo que foi cuidadosamente estruturado para levar diferenciais competitivos para seus cotistas:

1. **Foco em operações "High Grade":** o Fundo aloca 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 MCFA11 possui prazo de 5 anos, contados a partir de maio/24, ou seja, durante esses 5 anos deverá devolver, na forma de amortizações, 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.

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. **Considerando todos os Fundos sob gestão, a Mauá Capital é majoritária em 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.

(1) O cálculo utiliza como referência o valor da cota inicial da 1ª oferta (R$ 10,00).

Rendimentos e amortizações

A tabela abaixo apresenta os principais valores desde o início do fundo. A "cota teórica" representa a cota inicial do IPO (R$ 10,00 com custos) deduzida das amortizações já realizadas. Ou seja, não levando em conta a marcação a mercado dos ativos, que será detalhada na seção ao lado.

Competência	Rendimentos	Amortizações	Total	Cota Teórica (Inicial – Amortizações)	*Div Yield*' Anualizado Teórico
Maio/24	R$ 0,080	R$ 0,000	R$ 0,080	R$ 10,00	10,0%
Junho/24	R$ 0,085	R$ 0,000	R$ 0,085	R$ 10,00	10,7%
Julho/24	R$ 0,080	R$ 0,050	R$ 0,130	R$ 9,95	10,1%
Agosto/24	R$ 0,080	R$ 0,000	R$ 0,080	R$ 9,95	10,1%
Setembro/24	R$ 0,080	R$ 0,000	R$ 0,080	R$ 9,95	10,1%
Outubro/24	R$ 0,080	R$ 0,000	R$ 0,080	R$ 9,95	10,1%
Novembro/24	R$ 0,080	R$ 0,070	R$ 0,150	R$ 9,88	10,2%
Dezembro/24	R$ 0,079	R$ 0,000	R$ 0,079	R$ 9,88	10,0%
Janeiro/25	R$ 0,073	R$ 0,755	R$ 0,828	R$ 9,125	10,0%
Fevereiro/25	R$ 0,071	R$ 0,250	R$ 0,321	R$ 8,875	10,0%
Março/25	R$ 0,069	R$ 0,250	R$ 0,319	R$ 8,625	10,0%
Abril/25	R$ 0,067	R$ 0,250	R$ 0,317	R$ 8,375	10,0%
Maio/25	R$ 0,065	R$ 0,250	R$ 0,315	R$ 8,125	10,0%
Junho/25	R$ 0,063	R$ 0,250	R$ 0,313	R$ 7,875	10,0%
Julho/25	R$ 0,063	R$ 0,000	R$ 0,063	R$ 7,875	10,0%
Agosto/25	R$ 0,063	R$ 0,500	R$ 0,563	R$ 7,375	10,7%
Setembro/25	R$ 0,059	R$ 0,000	R$ 0,059	R$ 7,375	10,0%
Outubro/25	R$ 0,059	R$ 0,000	R$ 0,059	R$ 7,375	10,0%
Acumulado	**R$ 1,296**	**R$ 2,625**	**R$ 3,921**	**R$ 7,375**	-

Montante total já retornado ao investidor

considera todos os rendimentos e amortizações já realizadas dividido pela cota inicial de R$ 10,00 (com custos da oferta):

39,2% desde o início

Obs: 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, atualmente as amortizações também são isentas de IR para o cotista pessoa física[2].

Valor patrimonial e marcação a mercado

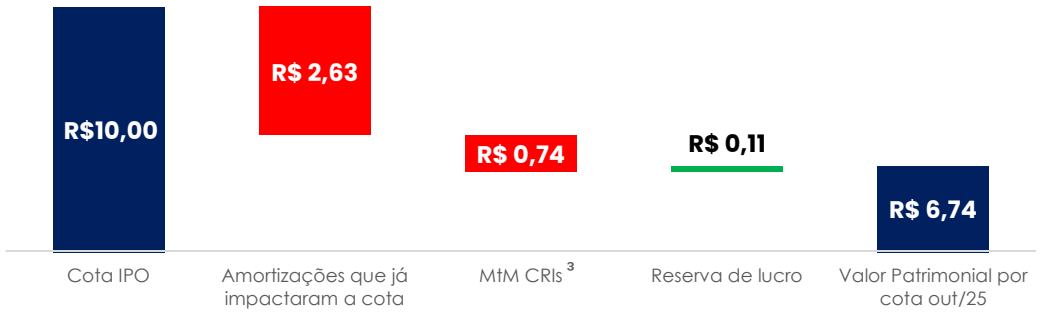
Além das amortizações, o valor patrimonial do MCFA11 também é impactado pela **marcação a mercado** dos ativos de sua carteira.

Por ter grande parte do seu patrimônio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRI oscila de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs. A relação entre esta marcação dos ativos e as taxas de juros é inversamente proporcional.

Em outras palavras, em cenários como os dos últimos semestres, nos quais as taxas das NTN-Bs aumentaram, ocorre uma desvalorização do patrimônio líquido do fundo. O tamanho deste **impacto no MCFA11 está evidenciado na coluna "MtM CRI" do gráfico abaixo.**

Ressaltamos que esta marcação não impacta o resultado dos ativos, nem o fluxo de caixa esperado e **não tem relação alguma com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de uma marcação contábil.**

Impactos na Cota Patrimonial desde o Início



(1) Considera a cota teórica de fechamento de cada mês. (2) Conforme a lei 11.033, artigo 3º, 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 no mercado de balcão organizado. (3) Valor considera a marcação a mercado dos CRIs na carteira, além dos custos da oferta.

Análise de desempenho e liquidez

MCFA11: Mauá Capital High Grade FII

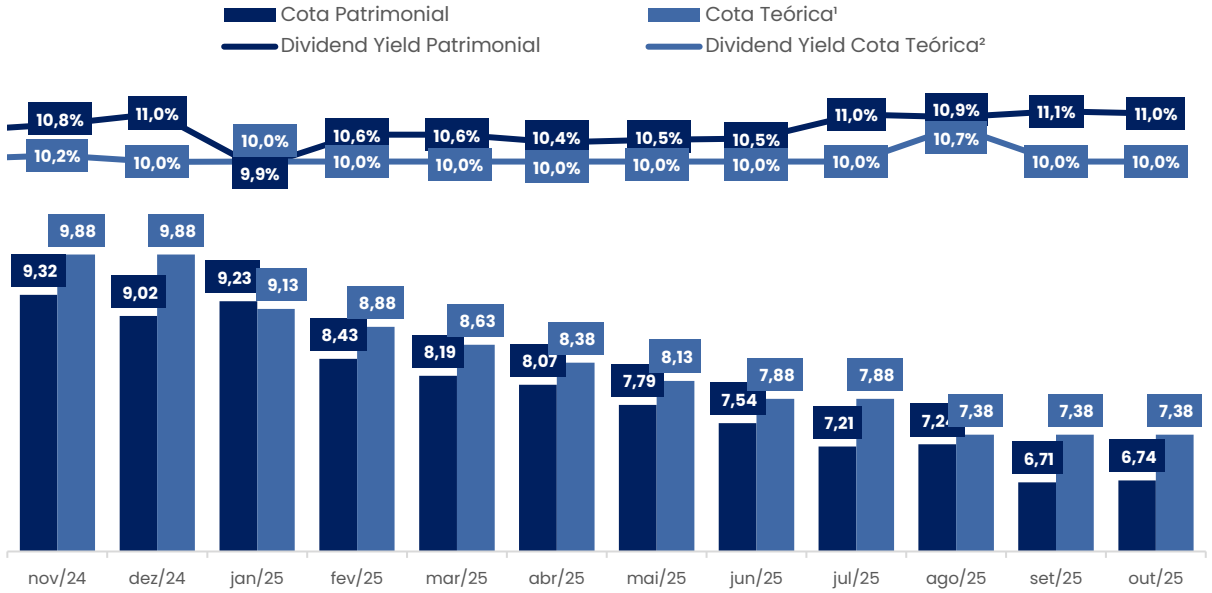
Dividend yield realizado

O gráfico abaixo mostra a evolução do *Dividend Yield* anualizado em duas diferentes óticas, considerando o período dos últimos 12 meses.

Em primeiro lugar, apresenta o DY realizado considerando o valor patrimonial do fundo, ou seja, considerando o efeito de marcação a mercado dos ativos.

Em segundo lugar o gráfico mostra o DY em relação à cota teórica (ou seja, inicial – amortizações realizadas).

Considerando que o fundo tem por objetivo devolver o capital aos seus cotistas considerando a curva de cada papel, **é o *Dividend Yield* da Cota Teórica que melhor reflete a capacidade de geração de rendimentos da carteira do MCFA11.**

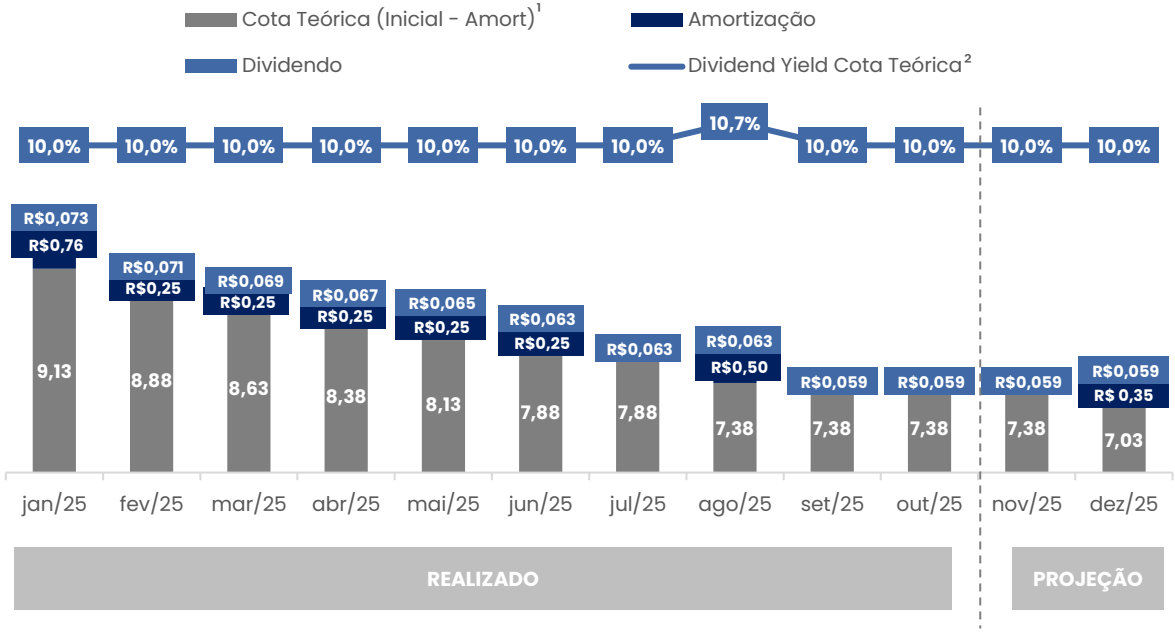


Guidance de dividendos e amortizações

Considerando todas as projeções de receitas, despesas, valores em principal e expectativas de inflação para este segundo semestre de 2025, apresentamos o gráfico abaixo.

Nossa expectativa é a de manutenção dos **rendimentos³ em 10,0% a.a.** quando considerada a cota teórica como base (cota inicial – amortizações).

Em relação a amortizações, conforme mencionado no "Comentário do Gestor", programamos um novo pagamento no fechamento deste 2º semestre, no valor aproximado de **R$ 0,35/cota.**



(1) A cota térica é o valor da cota inicial da 1ª oferta (R$ 10,00) menos as amortizações do Fundo. (2) Dividend yield com base na cota inicial da 1ª oferta (R$ 10,00) menos as amortizações do Fundo.
(3) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

Demonstrativo de resultados

O Fundo distribuiu R$ 0,059 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,049 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído. Esse valor será utilizado para manutenção da distribuição seguindo o guidance até o final do semestre.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ago25 (R$)	Set25 (R$)	Out25 (R$)	Out25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS[1]						
Crédito - Juros + Prêmio	486.067	381.710	106.584	55%	3.513.150	52%
Crédito – Correção	456.335	348.089	63.173	32%	2.763.332	39%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	-	0%	44.570	1%
Receita sobre Caixa	34.704	33.453	25.736	13%	596.444	8%
Dividendos FIIs	-	-	-	0%	-	0%
TOTAL RECEITAS	**977.106**	**763.252**	**195.492**	**100%**	**7.024.080**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-82.972**	**-79.098**	**-75.080**	**-38%**	**-862.368**	**-12%**
RENDIMENTO FINAL	**894.134**	**684.154**	**120.412**	**62%**	**6.161.711**	**88%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	**0,100**	**0,077**	**0,013**		**0,689**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**563.121**	**527.368**	**527.368**	**270%**	**5.827.860**	**83%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**0,063**	**0,059**	**0,059**		**0,652**	
RENTABILIDADE POR COTA[2]	0,9%	0,9%	0,9%		8,8%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	10,9%	11,1%	11,0%		10,6%	
% DO CDI BRUTO	75%	72%	69%		75%	
% DO CDI LÍQUIDO[3]	88%	85%	81%		89%	

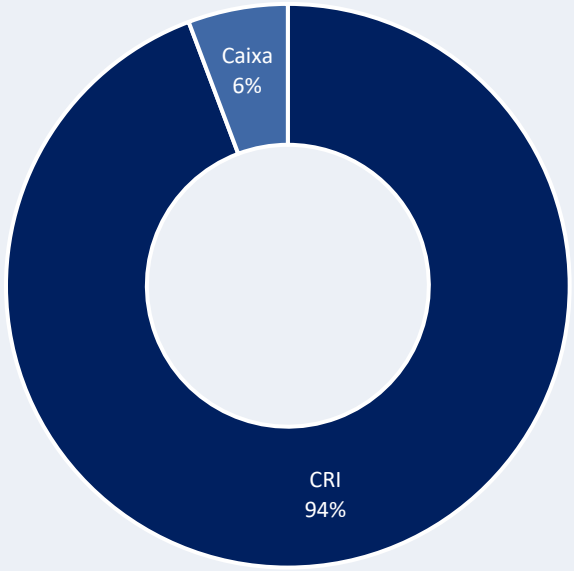
(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes. (2) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota patrimonial. (3) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de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

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCFA11 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 **22 CRIs.**

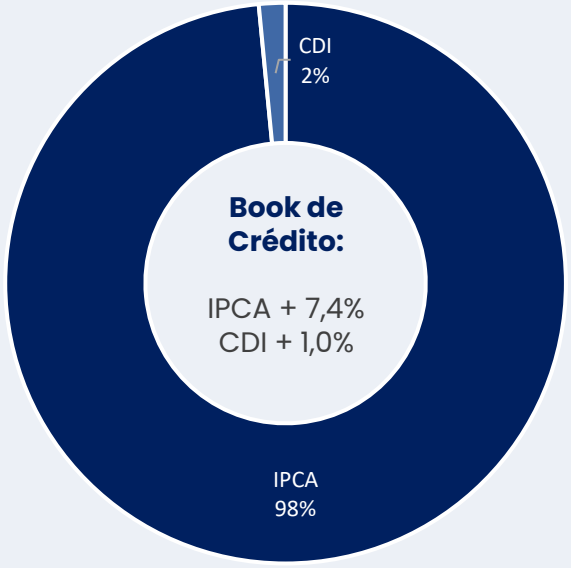
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



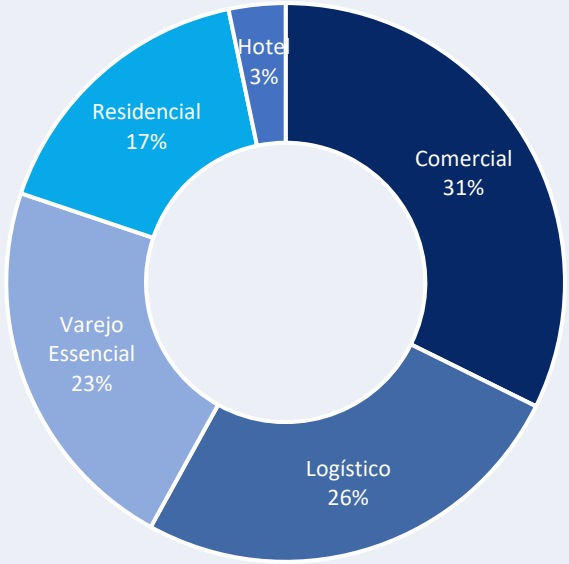
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

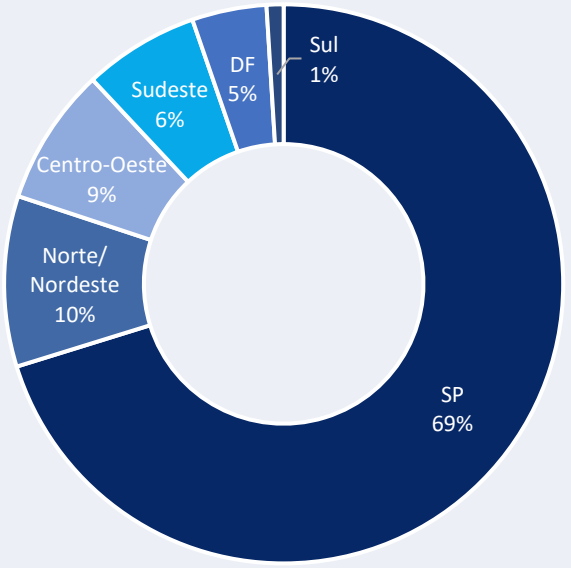
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa.

Portfólio consolidado (outubro/25)

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	11,4	Única	43%	-	3,9	IPCA	6,00%	Própria	15L0648443 / 15L0790908	Opea	nov-31
CRI Assaí	Varejo Essencial	6,0	Única	64%	-	3,9	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
Newport	Logístico	4,9	Única	70%	-	3,7	IPCA	5,60%	Própria	21E0514204	True	mai-31
Superfrio	Logístico	4,0	Única	69%	-	2,6	IPCA	9,60%	Mercado	21J1022783	True	out-31
Residencial Jardins	Residencial	3,6	Única	54%	-	4,5	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Log II	Logístico	3,4	Única	56%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Virgo	fev-32
Residencial Itaim	Residencial	2,5	Única	56%	-	1,1	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
Evolution	Comercial	2,4	Única	41%	-	4,1	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	2,3	Única	74%	-	6,1	IPCA	8,50%	Própria	22A0791137	Habitasec	jul-38
Renda Residencial	Residencial	2,2	Sênior	29%	20%	5,1	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
CRI Log I	Logístico	2,0	Única	56%	-	4,4	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Virgo	jan-32
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	2,0	Única	75%	-	5,8	IPCA	8,50%	Própria	21H0953114	Habitasec	out-38
Square Design	Hotel	1,7	Única	23%	-	2,5	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
Pulverizados[4]	Res / Com / Lote	1,6	Sênior	26%	50%	4,2	IPCA	6,85%	Própria	-	True	-
CRI Varejo Essencial I	Varejo Essencial	1,6	Única	51%	-	4,8	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitasec	jun-36
CRI Varejo Essencial II	Varejo Essencial	1,1	Única	41%	-	3,1	IPCA	7,50%	Própria	21E0048439	Habitasec	jul-32
Subtotal	**-**	**52,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(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
(4) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 21D0402879, 20H0747477, 20H0747626 e 21C0776201.

Portfólio consolidado (outubro/25)

CRIs que possuímos **menos 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
Green Towers	Comercial	2,6	Única	80%	-	3,8	IPCA	8,66%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
Vista Faria Lima	Comercial	0,9	Única	35%	-	5,2	CDI	1,00%	Mercado	19J0279700	True	out-39
Localfrio	Logístico	0,7	Sênior	53%	20%	2,9	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Virgo	dez-31
Caixa	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**7,7**	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Total	**-**	**60,3**	**-**	**54%**	**-**	**3,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	

(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 43%.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA+ 6,00%
% do PL	18,9%
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 64%. 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	9,9%
Vencimento	15/08/2034
Código Cetip	22H0718730

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.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 5,60%
% do PL	8,2%
Vencimento	28/05/2031
Código Cetip	21E0514204

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$ 134,0 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 69%. 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 + 9,60%**
% do PL	**6,6%**
Vencimento	**15/10/2031**
Código Cetip	**21J1022783**

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	**6,0%**
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$ 80,0 milhões com LTV de 56% (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	**5,7%**
Vencimento	**24/02/2032**
Código Cetip	**22C0050625**

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	**IPCA + 8,66%**
% do PL	**4,3%**
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.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 7,85%**
% do PL	**4,2%**
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	**4,0%**
Vencimento	**12/12/2034**
Código Cetip	**19L0823309**

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	**3,9%**
Vencimento	**15/07/2038**
Código Cetip	**22A0791137**

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	**3,7%**
Vencimento	**25/08/2032**
Código Cetip	**19K1139273**

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$ 76,8 milhões (LTV de 56%) 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 + 7,20%**
% do PL	**3,3%**
Vencimento	**15/01/2032**
Código Cetip	**22A0253223**

Ativos de crédito: detalhamento

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. A loja já se encontra em funcionamento.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,50%**
% do PL	**3,3%**
Vencimento	**15/10/2038**
Código Cetip	**21H0953114**

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	**2,8%**
Vencimento	**21/12/2029**
Código Cetip	**19L0906182**

PULVERIZADOS: CRIs séries sêniores com lastros em recebíveis de financiamentos imobiliários e Home Equity, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam 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 - 311 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,85%**
% do PL	**2,6%**
Vencimento	**12/08/2038**
Código Cetip'	**-**

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 21D0402879, 20H0747477, 20H0747626 e 21C0776201.

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	**2,6%**
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	**1,8%**
Vencimento	**10/07/2032**
Código Cetip	**21E0048439**

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.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**CDI + 1,00%**
% do PL	**1,5%**
Vencimento	**10/10/2039**
Código Cetip	**19J0279700**

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	**1,1%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

JiveMauá

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.

ANBIMA
Autorregulação