MCEQ11

JiveMauá

Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado

relatório mensal

janeiro 2026



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (dezembro/25)

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Código de Negociação (*Ticker*) **MCEQ11**	Número de Cotistas **3.920**
Patrimônio Líquido **R$ 118.677.108,43** **R$ 95,50 / cota**	Último Dividendo **R$ 1,57 / cota**
% Fundo Alocado em Ativos Alvo **88%**	*Dividend Yield* Anualizado[1] **21,6% a.a.**

Anúncio e pagamento de dividendos

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

JiveMauá

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

(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 dezembro/25 (paga aos cotistas em janeiro/26) foi de **R$ 1,57** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 21,6%,** quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês de **R$ 95,50.**

Esta distribuição extraordinária decorreu, majoritariamente, da multa de pré pagamento do ativo CRI Lotus Tower, conforme informamos no relatório de outubro/25. Tratava-se de uma das maiores posições no MCEQ e foi quitada por conta da venda do ativo subjacente que era lastro da operação.

A equipe de gestão trabalha na realocação dos ativos em caixa no fundo e ao longo do mês de dezembro/25 realizamos um **aumento de posição** na operação de Crédito Estruturado FII Mauá Logístico Cota Sênior no montante de aproximadamente **R$ 7,8 milhões a uma taxa de aquisição de IPCA + 9,6%.** Por ter sido **adquirida com deságio médio de 2%,** a compra do ativo resulta em um **aumento imediato de mesma proporção sobre o volume alocado, que se reflete na cota patrimonial do fundo** (aumento de cerca de **R$ 0,2 milhão,** equivalente a **R$ 0,12/cota** neste mês).

Esta alocação, além de apresentar sólidos fundamentos imobiliários, está alinhada à estratégia da gestão de aumento do valor patrimonial do MCEQ, após os impactos de marcação a mercado nos valores dos CRIs decorrentes da elevação das taxas de juros futuras das NTN-Bs, conforme detalhado nas próximas páginas.

O MCEQ11 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 janeiro/26, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Novo Guidance de dividendos

Considerando o portfólio atual, a taxa média das operações e as novas alocações realizadas, bem como o pagamento extraordinário do rendimento de R$ 1,57/cota no último mês, atualizamos nosso *guidance* de dividendos para o primeiro semestre de 2026.

Como filosofia para o MCEQ11, a Mauá Capital buscará sempre a estabilização dos valores distribuídos como rendimentos (evitando oscilações elevadas de um mês para outro).

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 de R$ 1,00/cota. Nossa expectativa é da manutenção deste valor pelo menos até junho/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.

Projeção[1] de distribuição até jun/26

R$ 1,00 / por mês

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

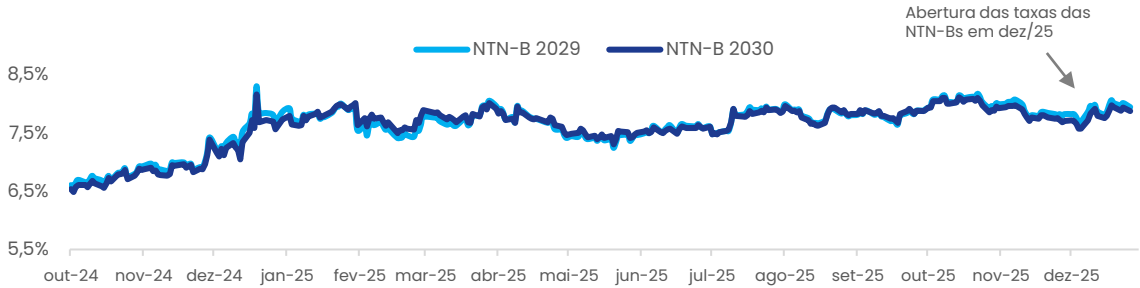
Resumo do mês

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

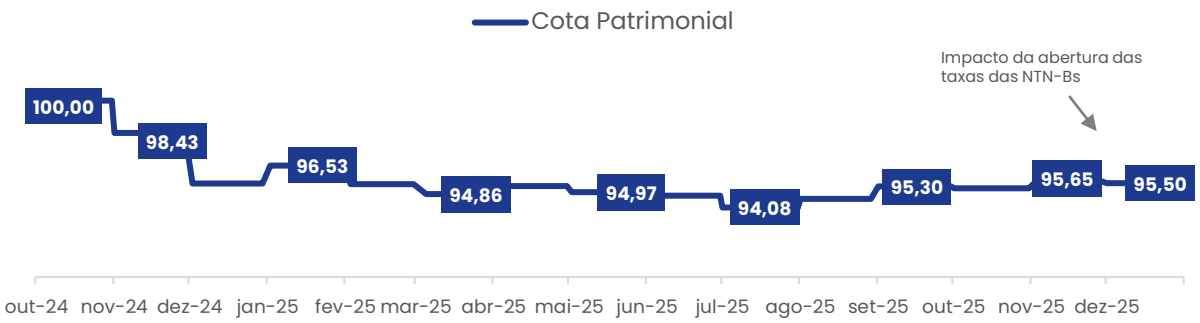
Comportamento da cota patrimonial

Por ter cerca de 79% de seu portfólio alocado em ativos indexados ao IPCA, seguindo a metodologia do administrador, o valor dos CRIs do MCEQ11 oscila de acordo com a variação nas curvas das NTN-Bs.

No último mês, observamos um aumento das taxas das NTN-Bs. No fechamento de novembro/25 a NTNB-2029 estava em IPCA + 7,8% e no fechamento de dezembro/2025 estava em IPCA + 7,9%. A relação entre a marcação dos ativos do Fundo e as taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de alta, ocorrem, existe uma redução no valor dos CRIs dentro do MCEQ11 e, consequentemente, uma desvalorização no valor patrimonial do Fundo.



Demonstramos no gráfico abaixo a evolução da cota patrimonial do fundo desde o início e que reflete esta remarcação contábil.



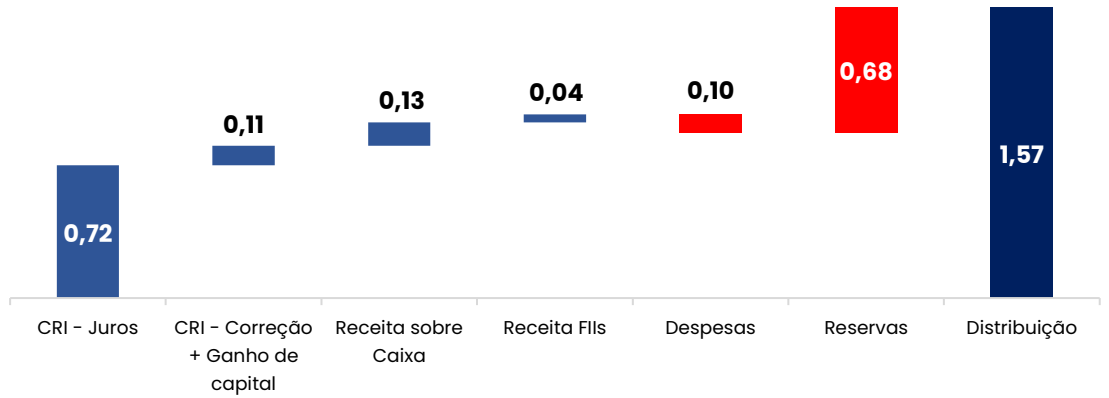
Alocação e taxa média

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCEQ11 no fechamento de dezembro/25.

PORTFÓLIO DO MCEQ	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R$ 118,8 milhões
Número de operações investidas	13
Valor alocado em ativos-alvo	R$ 104,1 milhões (88% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	79% IPCA / 21% CDI
Taxa média das operações	**IPCA + 9,5% / CDI + 5,3%**
Valor em Caixa	R$ 14,7 milhões (12%)

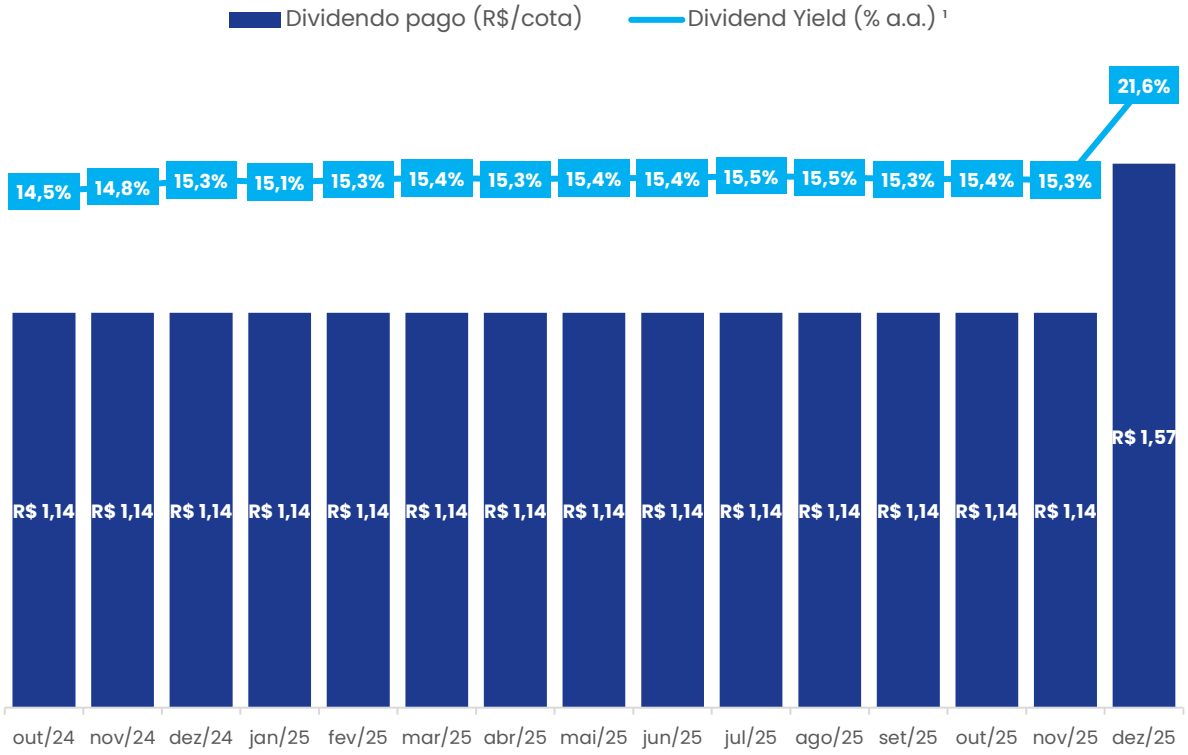
Geração de resultado mensal

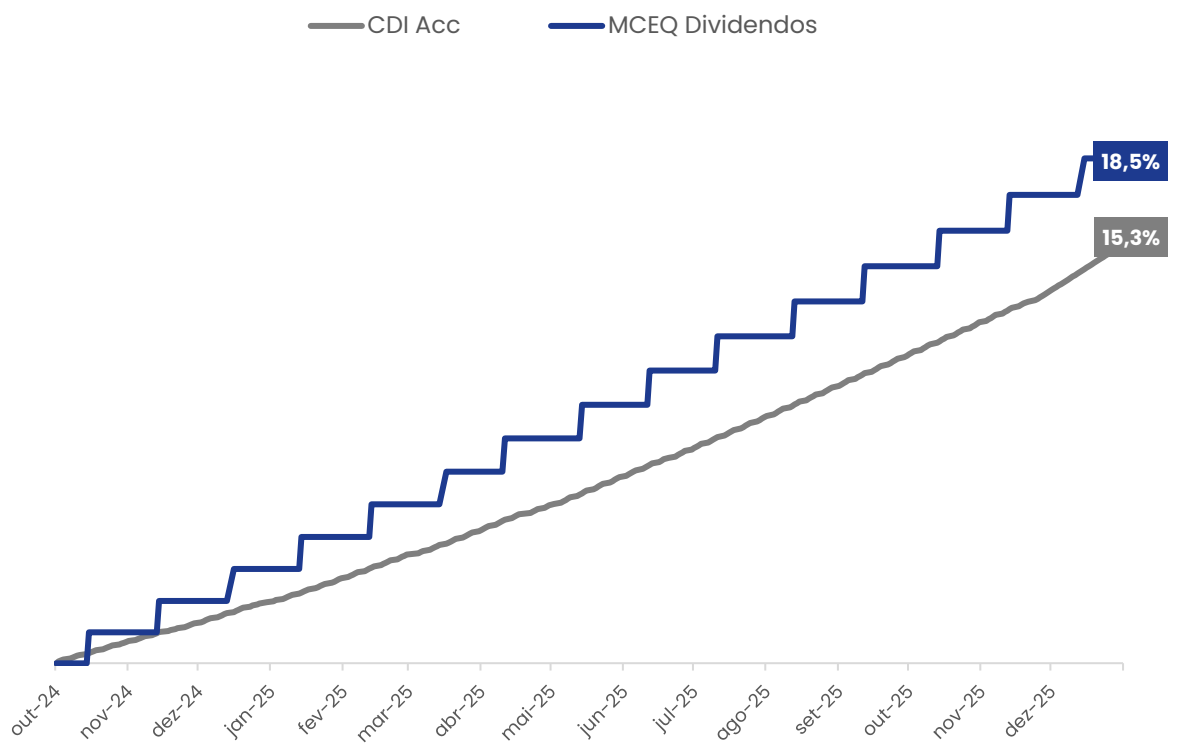
A distribuição de R$ 1,57 por cota no mês inclui a utilização de reservas e teve como objetivo assegurar o cumprimento do percentual mínimo de 95% de distribuição dos resultados do semestre, conforme regulamentação. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,61 em reservas, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.



Rendimentos distribuídos

Apresentamos no gráfico abaixo a distribuição de rendimentos entregues pelo MCEQ11 desde o início do fundo e o gráfico de performance² do MCEQ considerando a cota de entrada do investidor e os dividendos distribuídos aos cotistas.





(1) Considera a cota patrimonial de fechamento de cada mês. (2) O gráfico de rentabilidade considera um CDI líquido de imposto de renda com uma alíquota de 15%. O gráfico também considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R$ 100,00.

Detalhamento dos ativos

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Demonstrativo de resultados

O Fundo distribuiu R$ 1,57 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,61 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out25 (R$)	Nov25 (R$)	Dez25 (R$)	Dez25 (% Receitas)	Acumulado 2025 (R$)	Acumulado 2025 (% Receitas)
RECEITAS[1]						
Crédito - Juros + Prêmio	972.733	1.173.324	891.069	72%	14.865.710	76%
Crédito – Correção	112.179	284.905	132.186	11%	3.566.748	18%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	-	0%	201.793	1%
Receita sobre Caixa	122.767	136.727	156.953	13%	1.014.163	5%
Receita FIIs	-	-	54.301	4%	54.301	0%
TOTAL RECEITAS	**1.207.679**	**1.594.956**	**1.234.509**	**100%**	**19.702.716**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-125.318**	**-124.875**	**-127.123**	**-10%**	**-1.531.654**	**-8%**
RENDIMENTO FINAL	**1.082.361**	**1.470.081**	**1.107.386**	**90%**	**18.171.062**	**92%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	**0,87**	**1,18**	**0,89**		**14,62**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**1.416.697**	**1.416.697**	**1.951.471**	**158%**	**17.535.142**	**89%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**1,14**	**1,14**	**1,57**		**14,11**	
RENTABILIDADE POR COTA[2]	1,20%	1,19%	1,64%		15,9%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	15,4%	15,3%	21,6%		15,9%	
% DO CDI BRUTO	94%	113%	135%		111%	
% DO CDI LÍQUIDO[3]	110%	133%	159%		132%	

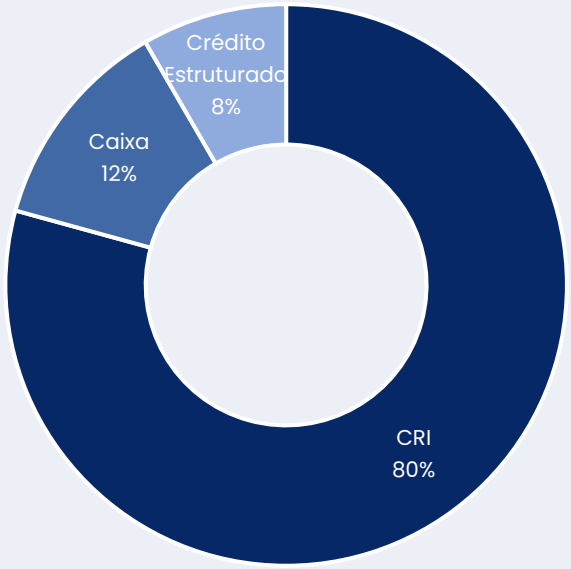
(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes. (2) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado. (3) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCEQ11 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 88% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **12 CRIs e 1 crédito estruturado.**

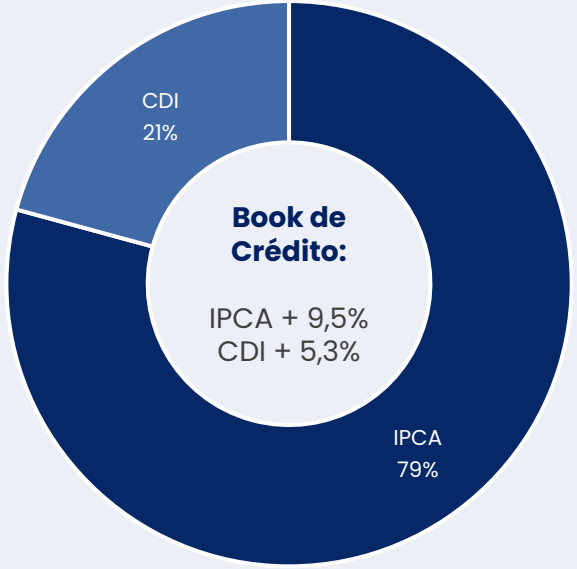
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



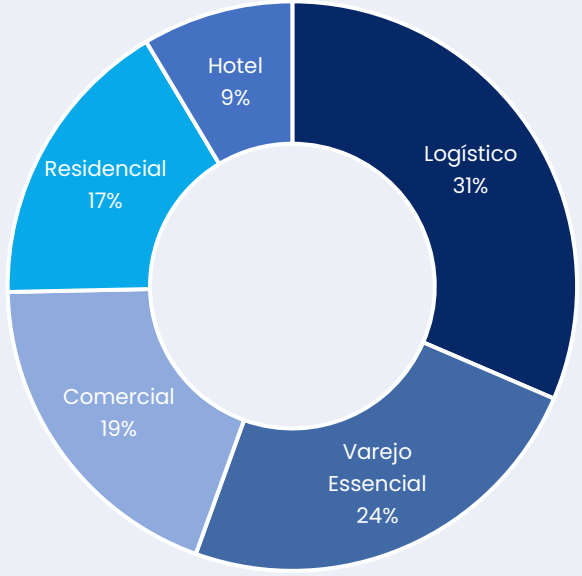
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

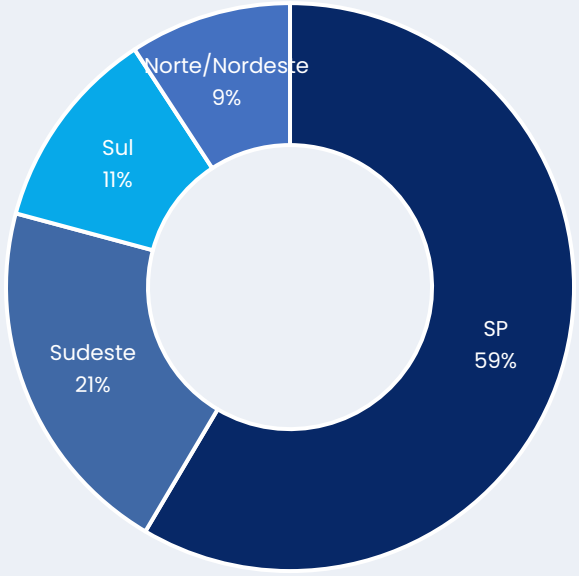
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



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

Detalhamento dos ativos

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

JiveMauá

Portfólio consolidado (dezembro/25)

Todos os CRIs 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
IBL	Logístico	11,2	Sênior	70%	34%	5,2	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	Opea	out-38
BBP	Logístico	10,5	Única	59%	-	4,0	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	Opea	jul-35
River South	Comercial	10,3	Única	58%	-	2,6	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
FII Mauá Log Sênior	Logístico	9,9	Sênior	49%	51%	3,5	IPCA	9,60%	Própria	-	-	jan-30
Habib's Sr.	Varejo Essencial	9,9	Sênior	42%	33%	5,3	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
OAD	Residencial	9,7	Única	71%	-	0,9	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	Opea	dez-26
LBV	Comercial	9,7	Sênior	32%	38%	2,8	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Assaí	Varejo Essencial	9,6	Única	63%	-	3,9	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
Square Design	Hotel	7,8	Única	21%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
Renda Residencial	Residencial	7,7	Sênior	27%	20%	5,2	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
Habib's Sub.	Varejo Essencial	5,5	Sub.	62%	-	4,8	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
BR Properties	Logístico	1,1	Única	35%	-	3,1	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	Opea	ago-31
Tarjab	Hotel	1,1	Única	12%	-	2,1	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
Caixa	-	14,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**118,8**	**-**	**51%**	**-**	**3,6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-

(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta. (2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência. (3) Essa apuração considera ativos de outros Fundos geridos pela Mauá.

Ativos de crédito: detalhamento

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	**13,0%**
Vencimento	**21/06/2038**
Código Cetip	**23F1525319 / 23F1577420**

CRI IBL: CRI de série sênior com 34% 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 70% e um índice de cobertura de 1,5x.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,70%**
% do PL	**9,4%**
Vencimento	**14/10/2038**
Código Cetip	**23J1450748**

CRI BBP: Financiamento à construção de um galpão logístico em Extrema/MG com alienação fiduciária do galpão, cessão fiduciária das locações do galpão e de outros imóveis performados, o que resulta em um índice de cobertura mínimo de 1,2x. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com as seguintes demais garantias: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs.



Devedor	**Desenvolvedor Logístico**
Taxa	**IPCA + 11,00%**
% do PL	**8,9%**
Vencimento	**16/07/2035**
Código Cetip	**23G2012305**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI RIVER SOUTH: CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento misto (corporativo, residencial e lojas), localizado na cidade de São Paulo/SP. A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R$ 100,0 milhões. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1,0% sobre o valor total da operação (dividido em 6 parcelas mensais de mesmo valor). Por fim, o CRI conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel comercial, CF dos recebíveis, Fundo de reserva, Fundo de despesa e aval de sócio).



Devedor	**Empresa Desenvolvedora**
Taxa	**IPCA + 9,00%**
% do PL	**8,6%**
Vencimento	**16/02/2029**
Código Cetip	**24B0014064**

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	**8,4%**
Vencimento	**31/01/2030**

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. 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	**8,2%**
Vencimento	**09/12/2026**
Código Cetip	**23E1781398**

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	**8,2%**
Vencimento	**22/06/2033**
Código Cetip	**23G0990171**

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 63%. 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	**8,1%**
Vencimento	**15/08/2034**
Código Cetip	**22H0718730**

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	**6,6%**
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	**6,5%**
Vencimento	**25/08/2032**
Código Cetip	**19K1139273**

CRI BR PROPERTIES: Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (3 galpões AAA localizados em Jarinu/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**

CRI TARJAB: CRI com 3 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 70%.



Devedor	**Incorporador**
Taxa	**CDI + 6,00%**
% do PL	**0,9%**
Vencimento	**22/02/2029**
Código Cetip	**20C0128177 / 23B1590427**

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