MCCL

JiveMauá

Mauá Capital Crédito Liquidez 180

relatório mensal

Junho 2026



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (maio/26)

MCCL: Mauá Capital Crédito Liquidez 180 FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCL

Número de Cotistas
1.121

Patrimônio Líquido
R$ 116.245.547,67
R$ 104,87 / cota

Dividendos
Distribuições semestrais
Próxima em julho/26

% Fundo Alocado em Ativos Alvo
98%

Rentabilidade da Cota no Mês
1,01%

Anúncio e pagamento de dividendos
Dividendos são semestrais, pagos aos cotistas nos meses de julho e janeiro

JiveMauá

Data do IPO
01/04/2026

Quantidade de Cotas
1.108.519

CNPJ
65.511.886/0001-83

Público Alvo
Investidores Qualificados

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
1,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 105% do CDI

Resumo do mês

MCCL: Mauá Capital Crédito Liquidez 180 FII

Comentário do gestor

Com satisfação apresentamos o primeiro relatório gerencial do Mauá Capital Crédito Liquidez 180 FII – MCCL. Este novo fundo imobiliário da JiveMauá tem por objetivo investir em ativos de Crédito Imobiliário Estruturado (CRIs) e prioriza operações originadas e estruturadas com a participação direta da gestora. **Como novidade, o MCCL traz o mecanismo de amortizações semestrais, mediante manifestação voluntária dos cotistas.** Mais detalhes sobre esta possibilidade serão apresentados adiante. O FII irá distribuir dividendos semestralmente nos meses de julho e janeiro.

A captação da **1ª emissão totalizou R$ 110,8 milhões, liquidada em 1º de abril de 2026.** Até o fechamento de maio/26, já foi possível realizar dois investimentos seguindo a política de investimentos do FII, são eles:

CRI PLANTA INC. – ED. LARA – IPCA + 16,00% - R$ 30,0 MM: CRI de financiamento a aquisição de um edifício comercial localizado no Centro de São Paulo, para realização de retrofit residencial com objetivo de locação e posterior venda. A operação conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de reserva e Fundo de despesa).

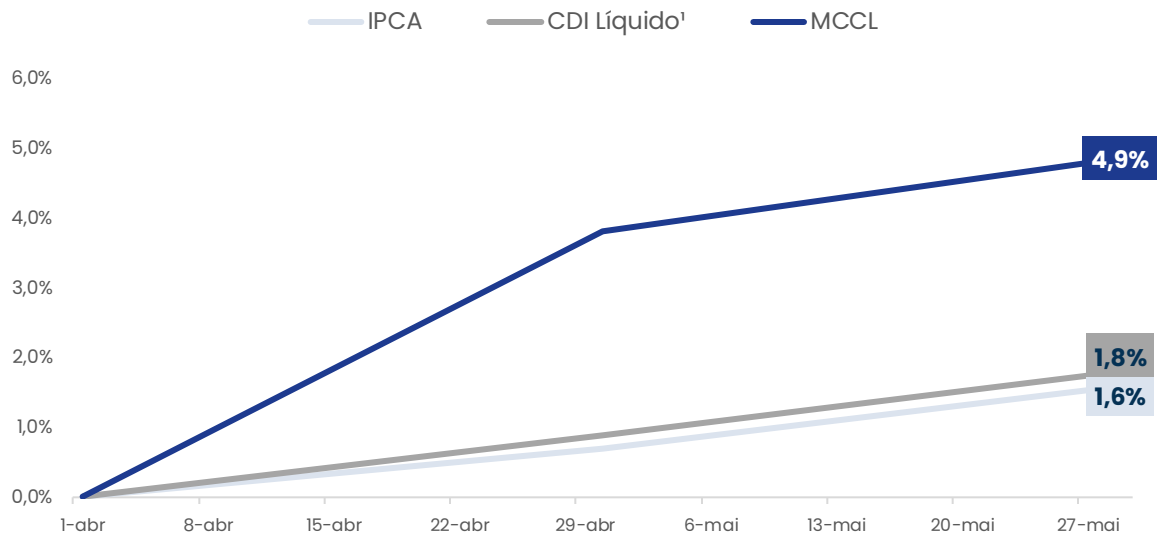
CRÉD. ESTRUTURADO – FII INVISTA BBP COTA SÊNIOR – IPCA + 9,30% - R$ 15,0 MM: Cota sênior de FII Estruturado que carrega múltiplos ativos logísticos, majoritariamente dentro de um raio de 60km de São Paulo e aufere renda proveniente dos aluguéis. A Mauá Capital é majoritária como cotista destas cotas 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%.

Adicionalmente à estes ativos, outras 3 operações táticas foram alocadas, de forma que no fechamento de maio/26, 98% do fundo já estava alocado em Crédito Estruturado. Operações táticas são aquelas que ficam na carteira do fundo por um menor período de tempo, e que advém do relacionamento da gestora com diferentes players do mercado imobiliário em diferentes contextos. Elas funcionam como alocações provisórias até que o pipeline de ativos definitivos seja integralmente investido.

Performance do Fundo

O gráfico abaixo mostra a performance do MCCL desde o início considerando a cota de emissão de R$ 100,00 da 1ª oferta de cotas.

Performance	Desde o início	Mai/26	Abr/26
MCCL	**4,87%**	**1,01%**	**3,81%**
IPCA[2]	1,59%	0,88%	0,70%
CDI Líquido[1]	1,80%	0,91%	0,88%
% CDI Líquido | % CDI Bruto (sem gross up)	**270,6% | 229,7%**	**111,0% | 94,4%**	**433,0% | 367,7%**



(1) 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.

Alocação e taxa média

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCL no fechamento de maio/26.

PORTFÓLIO DO MCCL	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R$ 113,6 milhões
Número de operações investidas	2
Valor alocado	R$ 48,5 milhões (43% do Fundo)
Taxa média das operações	**100% IPCA + 13,5%**
Volume alocado em operações táticas	R$ 63,0 milhões (55% do Fundo)
Taxa média das operações táticas	**100% CDI + 2,0%**
Valor em Caixa	R$ 2,1 milhões (2% do Fundo)

Mecanismo de amortização semestral

Trazemos abaixo os pilares do mecanismo de amortizações do MCCL, Fundo desenhado para combinar exposição a crédito imobiliário estruturado com janelas de liquidez previsíveis para os cotistas que as solicitarem.

Janelas semestrais de saída — A cada seis meses, em janeiro e julho, o fundo abre um período de 15 dias para que os cotistas que desejarem receber seu capital de volta se manifestem pela amortização de suas cotas. A primeira janela está prevista para janeiro de 2027. Quem desejar permanecer no FII não precisa tomar nenhuma ação.

Limitador (gate) de 20% — Cada cotista pode solicitar 100% de suas cotas, mas o fundo, de forma consolidada, está limitado a 20% de amortizações por janela. O mecanismo evita cenários de venda forçada de ativos, protegendo todos os cotistas.

Rateio linear — Se a demanda combinada ultrapassar 20% das cotas totais do fundo, aplica-se rateio linear entre os cotistas solicitantes, o que tende a beneficiar o pequeno investidor frente ao grande.

Conversão em Cotas B — As cotas contempladas para amortização são convertidas em Cotas B (subclasse amortizável) e pagas em até D+180. O investidor "sai" das Cotas A e passa a deter Cotas B nesse período, até a liquidação final.

Remuneração de 100% do CDI — Enquanto "cotista B", pelo prazo de até 180 dias, o investidor recebe 100% do CDI (117% gross up). É a contrapartida pela liquidez contratada sem deságio.

Excedente de retorno para quem permanece — Como a parcela amortizável está contratada a 100% do CDI, todo retorno adicional que o FII gerar é somado ao retorno das Cotas A (cotistas que permaneceram no MCCL).

Mercado secundário via balcão — Essa dinâmica de amortização é apenas um complemento ao FII e não exclui a negociação via balcão (CETIP), que segue disponível, sujeita aos preços de mercado.

Detalhamento dos ativos

MCCL: Mauá Capital Crédito Liquidez 180 FII

Portfólio consolidado (maio/26)

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
Planta Inc. – Ed. Lara	Residencial	30,7	Única	62%	-	1,8	IPCA	16,00%	Própria	26D2646505	Leverage	abri-29
FII Invista BBP	Logístico	17,8	Sênior	32%	29%	5,6	IPCA	9,30%	Própria	-	-	mai-44
Subtotal	**-**	**48,5**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-

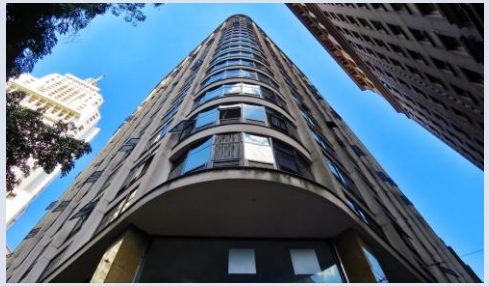
CRIs que possuímos **menos que 50%**[3] do papel

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Alocação Tática 1	-	43,3	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Alocação Tática 2	-	9,9	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Alocação Tática 3	-	9,8	-	-	-	-	CDI	2,00%	-	-	-	-
Caixa	-	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**65,1**	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Total	**-**	**113,6**	**-**	**51%**	**-**	**3,2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	

(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 PLANTA INC. – ED. LARA: CRI de financiamento a aquisição de um edifício comercial localizado no Centro de São Paulo, para realização de retrofit residencial com objetivo de locação e posterior venda. A operação conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de reserva e Fundo de despesa).



Devedor	**Empresa Desenvolvedora**
Taxa	**IPCA + 16,00%**
% do PL	**26,4%**
Vencimento	**24/04/2029**
Código Cetip	**26D2646505**

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 aufere 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	**15,3%**
Vencimento	**13/05/2044**

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