

MCRE11

JiveMauá 

Mauá Capital Real Estate

relatório mensal

Agosto 2026



Informações Gerais (julho/26)

MCRE11: Mauá Capital Real Estate FII

JiveMauá 

Código de negociação (*Ticker*)
MCRE11

Número de cotistas
94.310

Patrimônio líquido
R\$ 1.132.535.852,06
R\$ 10,15/ cota

Liquidez
R\$ 63,0 milhões (total mês)
R\$ 2,7 milhões (média diária)

Valor da cota a mercado
R\$ 8,65

Último dividendo
R\$ 0,10 / cota

Preço mercado / patrimonial
0,85

Dividend Yield anualizado¹
14,8% a.a.

Anúncio e pagamento de dividendos
11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
14/06/2021

Quantidade de Cotas
111.598.921

CNPJ
36.655.973/0001-06

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder IPCA + 6,00% a.a.

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

Comentário do gestor

A distribuição do MCRE11 referente a julho/26 (paga aos cotistas em agosto/26) foi de **R\$ 0,10** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,8% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 8,65**.

Em julho/26, o Fundo realizou uma integralização adicional no **CRI MSB Axis**, totalizando **R\$ 2,0 milhões** a uma taxa de **IPCA + 11,00%**.

Na próxima página detalharemos, como eventos subsequentes, fatos que envolveram a posição que o MCRE11 carrega nos ativos (i) **cotas de TRXF11**, que foram recebidas como pagamento pela venda dos ativos de Renda Urbana que foram desenvolvidos nos últimos anos e (ii) **cotas de MCLO11 – Mauá Capital Logística**.

De um lado, a posição em cotas de TRXF11 segue com o pagamento normal de rendimentos, apesar da queda do lucro auferido na operação original de venda – dado movimento negativo do preços das cotas a mercado.

De outro, a posição em MCLO11 sempre teve como objetivo principal o de ganho de capital futuro com a venda de ativos, que foram adquiridos a *cap rates* de aproximadamente **11% a.a.** Ela segue sendo, em nossa visão, uma das maiores fontes de potenciais lucros futuros para o MCRE11.

Sendo assim, reforçamos que o **guidance de distribuição de cotas de R\$ 0,10/mês está mantido para este 2º semestre de 2026**.

Guidance de distribuição de rendimentos

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCRE11 para o 2º semestre de 2026 é de **R\$ 0,10/cota**. O ajuste reflete, em conjunto, o patamar de inflação – inferior à média observada em 2025 – e a composição atual da carteira, que carrega operações estruturadas cujo retorno ainda está em fase de maturação, com expectativa de realização de resultado ao longo dos próximos semestres.

Projeção de distribuição¹ mensal jul/26 a dez/26

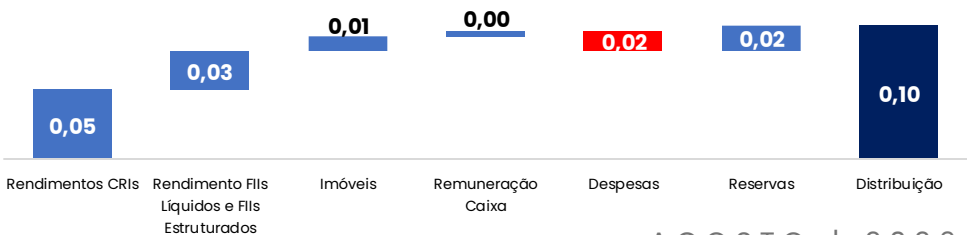
R\$ 0,10 / cota

Composição do resultado do mês

No mês, o MCRE11 gerou um resultado de R\$ 9,0 milhões (R\$ 0,08/cota) e utilizou R\$ 0,02/cota em reservas. **Encerramos o mês com R\$ 0,02/cota de reservas acumuladas**, que serão utilizadas para manutenção das próximas distribuições dentro do *guidance*.

Adicionalmente, os veículos intermediários investidos pelo Fundo possuem R\$ 0,04/cota (aprox. R\$ 4,3 milhões) em dividendos acumulados, recursos que poderão ser transferidos ao MCRE11 conforme necessidade para manutenção das distribuições.

Considerando o MCRE11 e estes veículos intermediários, a reserva total disponível no fechamento de julho/26 era de aproximadamente R\$ 0,06/cota.



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

1. Posição investida nas cotas de TRXF11, em decorrência da venda de portfólio de ativos de renda urbana, ocorrida em janeiro/2026.

O MCRE11 investiu inicialmente R\$ 15,0 milhões para deter aproximadamente 32% de um fundo cujo objetivo era o desenvolvimento de quatro lojas de renda urbana na cidade de São Paulo, contratadas na modalidade *built to suit* (BTS). A operação foi estruturada de maneira alavancada, visando auferir ganho de capital na venda dos ativos, como é estratégia comum em operações do MCRE11.

Em dezembro de 2025, em face de uma proposta atrativa para condições de mercado, o MCRE11 **adquiriu a totalidade** da participação nos ativos e imediatamente conduziu um processo de venda com lucro para terceiro.

O **investimento** total na posição considerando o investimento inicial e aquisições subsequentes **foi de R\$ 177,8 milhões. A venda** ocorreu **por R\$ 202,9 milhões**, sendo R\$ 5,0 milhões em dinheiro e 1.972.000 cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (TRXF11), recebidas pelo valor patrimonial de R\$ 100,33/cota.

Assim, o **lucro auferido à época na operação foi de R\$ 25,1 milhões**, que seria realizado e distribuído mediante alienação das cotas do TRXF11. Naquele momento, o valor de mercado das cotas estava negociando em linha com o valor patrimonial recebido.

Desde então, o MCRE11 alienou R\$ 16,2 milhões em cotas, ao preço médio de R\$ 98,82/cota (8,3% do total recebido, seguindo regras de *lock-up* e vendas estipuladas no contrato de venda), e as demais cotas permanecem em carteira. Adicionalmente, o Fundo já recebeu R\$ 15,4 milhões em rendimentos.

O impacto da transação no MCRE11 até então é majoritariamente patrimonial. No momento da venda o patrimônio líquido do Fundo aumentou em cerca de R\$ 25 milhões e, posteriormente, dada desvalorização de cerca de 25% no preço das cotas do TRXF11 desde o fechamento da venda dos ativos, tal lucro foi sendo revertido.

Considerando a operação como um todo desde o início (investimento, alienações e rendimentos) o resultado caixa consolidado para o fundo é, dependendo do valor das cotas TRXF11:

Preço da cota de TRXF11	Resultado Caixa Cotas TRXF11	Resultado Caixa Cotas TRXF11 + Dividendos	
R\$ 100,33	R\$ 24,8 milhões	R\$ 40,2 milhões	Resultado inicial apurado considerando valor da venda e recebimento de cotas de TRXF11
R\$ 86,59	Zero	R\$ 15,4 milhões	Preço de cota de TRXF11, a partir do qual, o MCRE11 passa a vender cotas e apurar lucro.
R\$ 75,00	-R\$ 21,0 milhões	-R\$ 5,6 milhões	Valor aproximado do preço da cota de TRXF11 na data de publicação deste relatório.

No fechamento de julho/26, data-base das informações deste relatório, o valor patrimonial do MCRE11 reflete uma cota TRXF11 à mercado de **R\$91,10**, portanto uma posição de R\$ 173,2 milhões.

Com a queda no preço de TRXF11, para de cerca de R\$ 75,00 por cota, esta posição de R\$ 173,2 milhões, no fechamento de agosto/26 passa para cerca de R\$ 143,0 milhões. Esta atualização será mostrada no relatório do próximo mês.

Finalmente, a gestora na posição de cotista relevante do TRXF11, continuará monitorando o comportamento de preços à mercado, eventos no fundo e atuação da gestora TRX, visando a proteção do patrimônio do fundo e dos cotistas.

2. Posição investida nas cotas do FII MCLO11 e o Pedido de Recuperação Judicial das Casas Bahia (inquilino de 3 galpões do fundo).

O MCRE11 possui exposição à classe subordinada do FII Mauá Capital Logística (MCLO11), FII que adquiriu, em janeiro/25, quatro galpões logísticos prontos e locados, totalizando 634 mil m² de área locável por um valor próximo a R\$ 1,7 mil/m² e cap rate de aproximadamente 11% a.a..

A tese de investimento desta classe subordinada consiste em capturar ganho de capital através da venda futura destes ativos (adquiridos a preços atrativos na visão da gestora). **A última reavaliação independente apontou um valor de mercado 51% acima deste custo de aquisição.**

Adicionalmente, na visão da gestora, alguns contratos de locação atualmente vigentes no fundo estão até 50% abaixo do patamar mercado segundos pesquisas de inteligência imobiliária, e eventual troca de locatário – por qualquer motivo que ocorra – pode representar significativo aumento da receita de locação e, como consequência, impactar positivamente o resultado esperado destas cotas subordinadas.

Conforme comunicado ao mercado (disponível neste [link](#), o Grupo Casas Bahia, locatário de três dos quatro galpões do portfólio, apresentou pedido de recuperação judicial em 16/08/2026. Os aluguéis vencidos até julho foram integralmente pagos ao fundo e o aluguel vencido em agosto, que permanecia em aberto na data do pedido, foi arrolado no processo e como consequência disso, a tranche subordinada não receberá rendimentos nesse mês.

Conforme entendimento do STJ, **o aluguel é uma obrigação que se renova a cada mês, obrigações futuras não se sujeitam ao plano de recuperação e permanecem exigíveis fora dela**, e seu inadimplemento autoriza o Fundo a promover ação de despejo por falta de pagamento.

O Fundo seguirá cobrando os aluguéis nos termos contratados e o cenário base da gestora é a manutenção dos pagamentos pela locatária. Qualquer novo acontecimento será informado oportunamente ao mercado.

Portfólio e taxa média de carreg

Por ser um **FII Multiestratégia**, a carteira do MCRE11 investe em diversas classes de ativos distintas. Parte relevante desta alocação, como a carteira de crédito (CRIs) por exemplo, paga juros mensais, que se refletem de forma direta nos dividendos pagos pelo Fundo todos os meses. Contudo, outra **parte importante do portfólio está alocada em ativos com foco em ganho de capital futuro**.

A tabela abaixo considera apenas o que chamamos de “carreg”, ou seja, o quanto percentualmente o fundo já está recebendo de lucros destas alocações mensalmente, sem considerar estes ganhos de capital potenciais.

Carreg da carteira – Julho/26		
Tipo de Ativo	% do Fundo	Taxa Carreg
CRIs	45%	88% IPCA + 10,8% e 12% CDI + 4,1%
Imóvel + FIIs Estruturados	44%	IPCA + 8,8% a.a. (+ ganho de capital)
FIIs Líquidos	6%	IPCA + 10,1% a.a.
Caixa	5%	90% CDI
Total	100%	IPCA + 9,9% a.a. (+ ganho de capital)

Metodologia: O carreg médio mostrado acima, de IPCA + 9,9% a.a. é calculado com base na taxa de aquisição para os ativos de Crédito (CRIs) e para os demais com base na cota patrimonial atualizada.

Patamar de inflação e rendimentos

Considerando a taxa de carreg do fundo (tabela anterior), a tabela abaixo demonstra qual é a perspectiva de distribuição média de rendimentos, em R\$ por cota, do Fundo a depender do nível do IPCA. **Ou seja, ela não considera nenhum ganho de capital nos ativos estruturados e imóveis.**

Perspectiva de distribuição de rendimentos a depender do comportamento do IPCA	
IPCA anualizado	Distribuição Média Mensal (R\$ / Cota)
	Considerando apenas o carreg da carteira, sem ganho de capital
8% a.a.	R\$ 0,122 / cota
7% a.a.	R\$ 0,116 / cota
6% a.a.	R\$ 0,109 / cota
5% a.a.	R\$ 0,103 / cota
4% a.a.	R\$ 0,096 / cota
3% a.a.	R\$ 0,090 / cota

Ganho de capital projetado

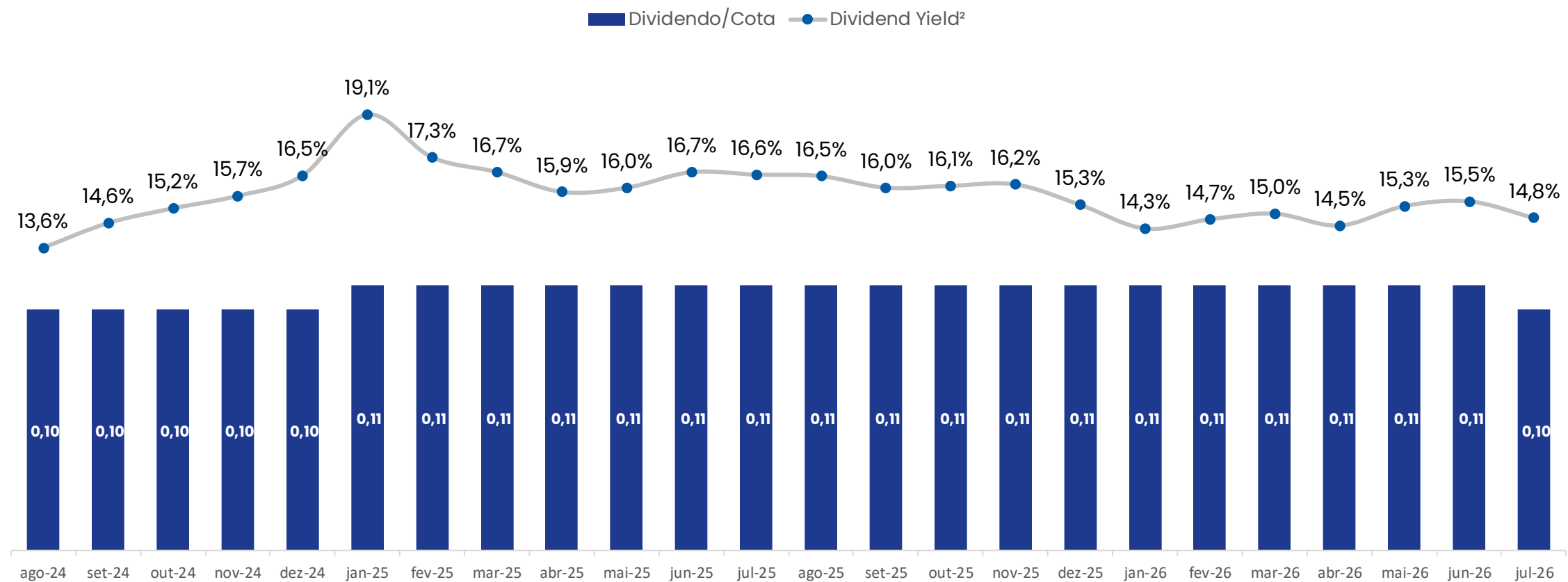
Adicionalmente a esta distribuição, seguindo as premissas da gestão para o resultado com os eventos de liquidez dos ativos estruturados e do imóvel do fundo, ao longo dos próximos 5 anos, são estimados R\$ 248 milhões em resultado adicional para o MCRE11 (efeito caixa).

Ganho de Capital Projetado – Horizonte de 5 anos
Ativos Estruturados + Imóvel (CD Santa Cruz)

~R\$ 248 milhões (R\$ 2,22 / cota)
Ou média de R\$ 0,04 / cota ao longo de 60 meses

Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCRE11. 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.

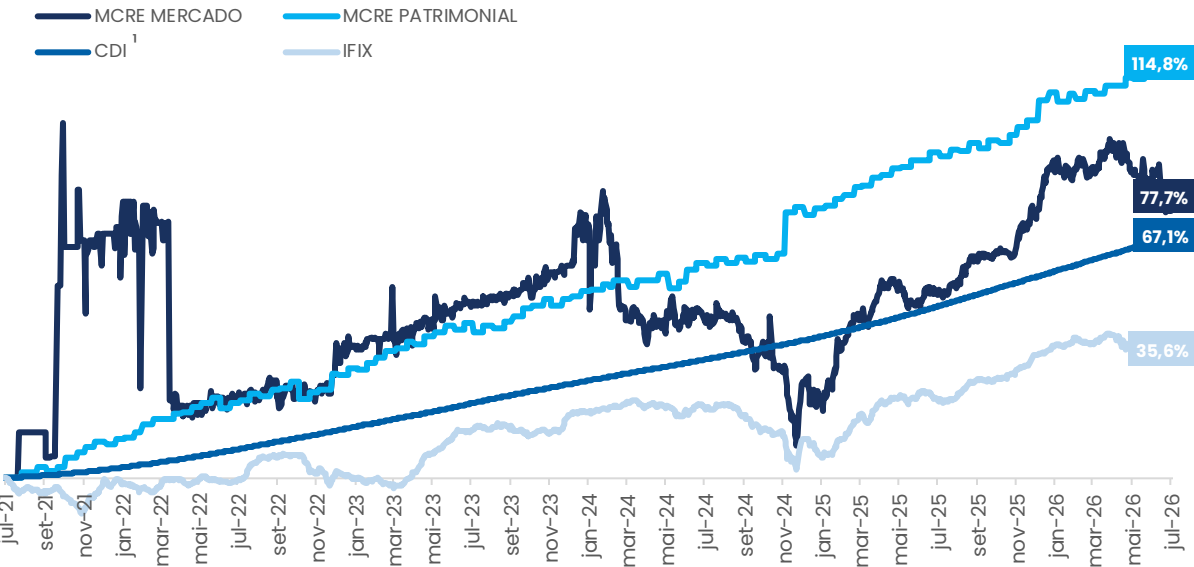


(1) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura
(2) Considera a cota de fechamento de cada mês.

Rentabilidade do fundo

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCRE11 apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido¹, quanto o IFIX.**

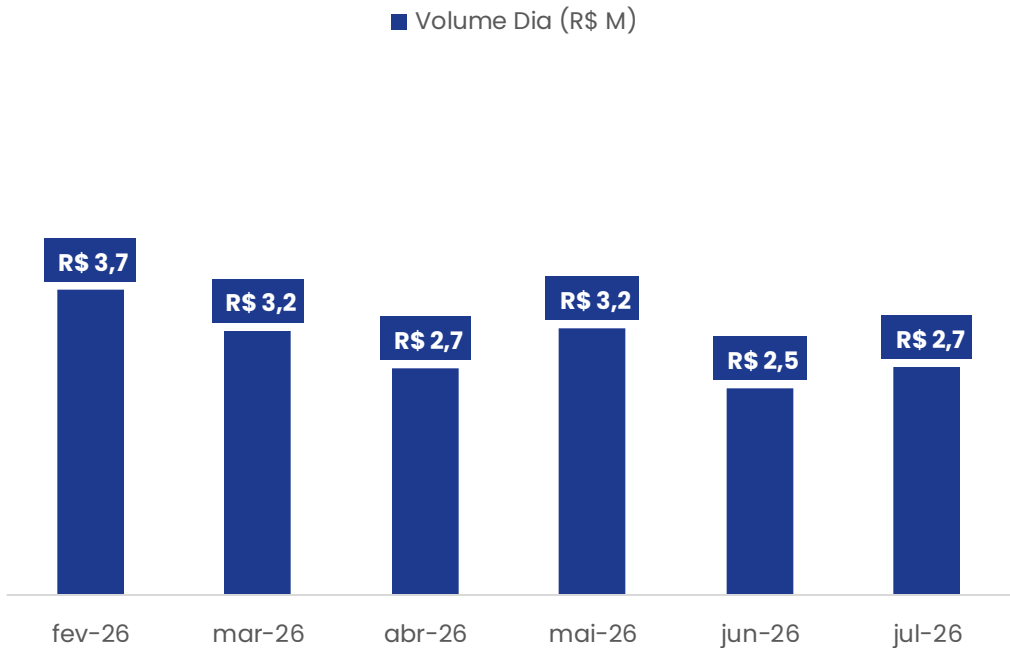
Performance	Início	2026	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCRE - Mercado + Dividendos	77,7%	2,0%	16,9%	-5,2%	-7,7%
MCRE - Patrimonial + Dividendos	114,8%	8,0%	13,1%	4,1%	3,1%
IFIX	35,6%	1,1%	11,1%	-1,1%	-2,8%
CDI Líquido ¹ (15% de alíquota)	67,1%	6,9%	12,5%	5,9%	2,9%



(1) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

Liquidez

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 63,0 milhões**, equivalente a **R\$ 2,7 milhões por dia.**



Resultados do mês

As receitas do Fundo somaram R\$ 10,7 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 11,2 milhões, equivalente a R\$ 0,10/cota. Vale destacar que, conforme mencionado anteriormente, o MCRE possui R\$ 4,3 milhões (ou R\$ 0,04/cota) acumulados em dividendos do investimento no FII TRXF11, recebidos por meio de um veículo intermediário, que podem ser transferidos como resultado para o MCRE de acordo com a necessidade da gestão.

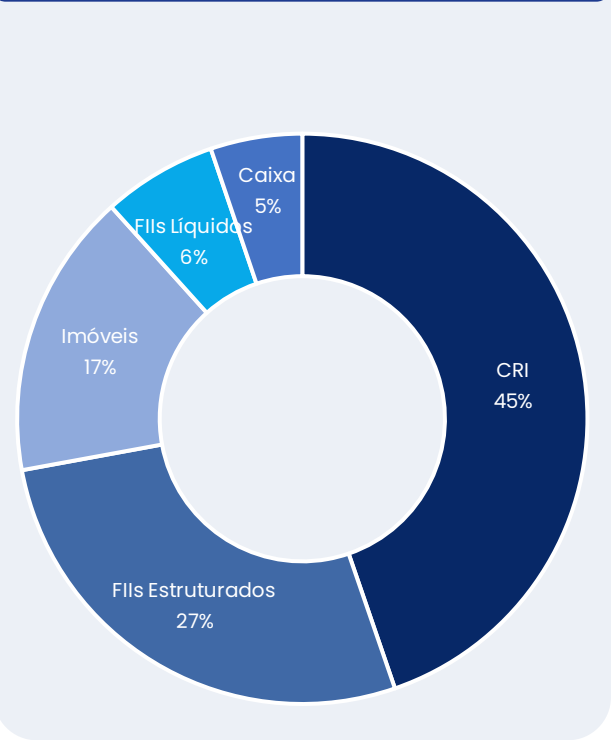
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mai26 (R\$)	Jun26 (R\$)	Jul26 (R\$)	Jul26 (% Receitas)	Acumulado 2026 (R\$)	Acumulado 2026 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros + Prêmio	4.356.198	4.478.965	4.299.980	40%	31.991.642	33%
CRI – Correção	2.221.967	1.686.550	1.503.578	14%	10.341.330	11%
CRI – Ganho de Capital	-	-	-	0%	20.216.980	21%
Receita Imóveis	1.382.914	1.366.575	1.213.636	11%	9.671.046	10%
Receita FIs Líquidos + FIs Estruturados	1.681.891	7.683.790	3.161.802	30%	22.228.123	22%
Receita sobre Caixa	468.916	458.131	520.994	5%	2.994.070	3%
TOTAL RECEITAS	10.111.886	15.674.011	10.699.990	100%	97.443.192	100%
Despesas	-2.269.303	-2.214.020	-1.697.194	-16%	-14.957.188	-15%
RENDIMENTO FINAL	7.842.583	13.459.990	9.002.796	84%	82.486.004	85%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,07	0,12	0,08		0,74	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	12.275.881	12.275.881	11.159.892		84.815.180	
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,11	0,11	0,10		0,76	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,1%	1,1%	1,0%		7,7%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,8%	13,8%	12,5%		13,5%	
% DO CDI BRUTO	101%	97%	81%		94%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	119%	114%	95%		111%	

(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade
(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo trazemos as principais características do portfólio investido no fechamento do mês. Entendemos que é extremamente saudável para o Fundo uma participação em diversos segmentos de Real Estate e uma diversificação geográfica das garantias que compõem a carteira. Encerramos o mês com 94% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, sendo **11 CRIs, 1 imóvel, 5 fundos estruturados e 15 fundos listados**.

DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS LÍQUIDOS, IMÓVEIS, ALOCAÇÃO TÁTICA E CAIXA

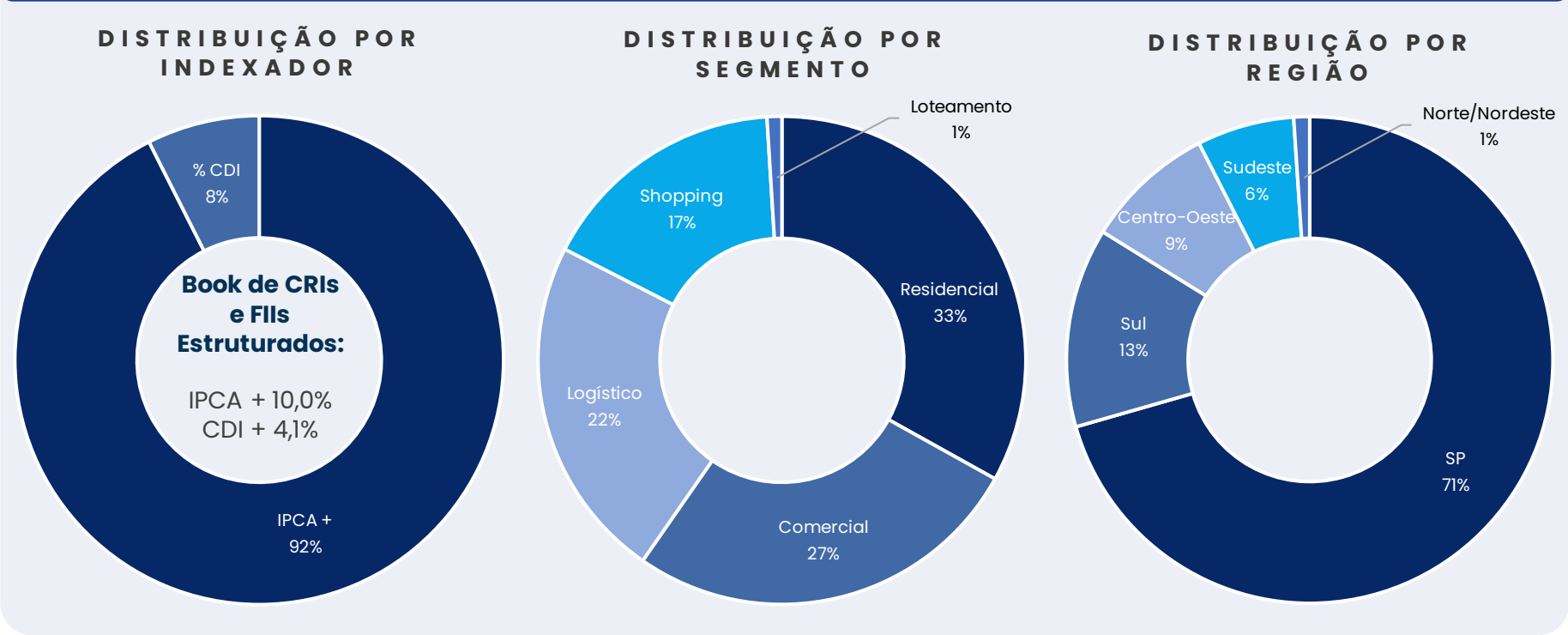


Tabela consolidada

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV¹	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Securitizadora	Vcto
CD Santa Cruz	Logístico	187,9	Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-
TRXF11/Renda Urb.	Comercial	173,2	FII Estruturado	-	-	-	-	-	-	-	-
LA Shopping	Shopping	137,5	CRI (Série Única)	37%	5,0	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	Opea	jan/39
Pulverizados I, II e III Res / Com / Lote		109,0	CRI Série Única/Sub	89%	3,5	IPCA	10,9%	Própria	26B2337219 / 25G2997612 / 21C0777201	Opea	mar/40
MCLO11	Logístico	85,7	FII Estruturado	-	-	IPCA	20,0%³	Própria	-	-	-
Home Equity I e II	Res / Com	87,5	CRI Série Única/Sub	57%	4,4	IPCA	10,1%	Própria	24E3558403 / 21D0402922	Opea	out/44
Vitacon	Residencial	61,8	CRI Sênior	22%	1,3	CDI	4,1%	Própria	24L2728136 / 24L2728138	Opea	abr/28
IBL	Logístico	53,7	CRI Sênior	59%	5,0	IPCA	9,7%	Própria	23J1450748	Opea	out/38
Mauá Prop	Residencial	36,9	FII Estruturado	-	-	IPCA	15,2%³	Própria	-	-	-
Business Park	Logístico	31,9	CRI (Série Única)	35%	2,5	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
MSB Axis	Residencial	30,0	CRI (Série Única)	75%	2,4	IPCA	11,0%	Própria	24D2858481	Habitasec	abr/29
Bluecap Des Log	Logístico	5,9	FII Estruturado	-	-	IPCA	9,0%	Mercado	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	5,0	CRI Subordinado	36%	2,5	IPCA	15,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	ago/32
MMPD11	Residencial	2,0	FII Estruturado	-	-	IPCA	10,0%³	Própria	-	-	-
FIs Líquidos	-	63,8	FIs Líquidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	60,7	Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.132,5	-	54%	3,8	-	10,1%²	-	-	-	-

(1) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.
(2) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs, Imóvel, Alocação Tática e Estruturados e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.
(3) A taxa de aquisição nos ativos Estruturados representa a expectativa de retorno visão TIR no início dos respectivos investimentos.

Detalhamento FIs Estruturados

FII TRXFII/Mauá Renda Urbana:
Em dez/25, o MCREII vendeu um portfólio de 4 lojas de varejo (supermercados) em São Paulo para o TRXFII, gerido pela TRX Investimentos. A transação foi liquidada mediante entrega de cotas do TRXFII a valor patrimonial. Os ativos foram originalmente adquiridos sob o modelo BTS na fase de desenvolvimento imobiliário e, após conclusão e locação, foram alienados com ganho de capital. O ganho de capital da operação, considerando esse valor patrimonial, foi de aproximadamente R\$ 25 milhões (ou R\$ 0,23/cota), o qual será incorporado ao valor patrimonial do MCREII no próximo fechamento contábil e reconhecido na DRE como resultado distribuível à medida que estas cotas forem efetivamente vendidas.



Veículo	FII
Segmento	Comercial
Volume Atual	R\$ 173.212.867
% Carteira MCREII	15,3%
Rendimentos	Carrego imediato de dividendos + ganho de capital

FII Mauá Capital Logística (MCL011):
FII estruturado para aquisição oportunística de quatro galpões logísticos localizados em Cajamar, Jundiaí, Ribeirão Preto e Duque de Caxias, somando uma ABL total de aproximadamente 634 mil m². Parte do retorno no investimento deverá vir na forma de “curva J”, ou seja, ao final do ciclo do investimento e desinvestimento. Contudo, ainda assim o FII paga rendimentos mensais de, aproximadamente, 12% a.a..



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 85.707.720
% Carteira MCREII	7,6%
Rendimentos	Carrego imediato de dividendos + ganho de capital em curva “J”

FII Mauá Capital Propriedades: FII estruturado que realizou a compra de 10 unidades residenciais de um empreendimento em desenvolvimento no bairro de Campo Belo - SP, com o objetivo de gerar ganho de capital com as vendas das unidades. O Mauá Prop. já recebeu uma renda mínima garantida de R\$ 3,1 milhões referente aos primeiros 12 meses.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 36.887.221
% Carteira MCREII	3,3%
Rendimentos	Curva “J”

Blue Cap Desenvolvimento Logístico: FII estruturado para o desenvolvimento de um galpão logístico na região de Extrema-MG, mercado que atualmente apresenta elevada demanda logística. O investimento foi realizado através da oferta inicial do Fundo em dez/21, onde foi subscrito um volume total de R\$ 3.000.000, que foi investido por meio de chamadas de capital trimestrais.



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 5.904.857
% Carteira MCREII	0,5%
Rendimentos	Curva “J”

FII Mauá Capital MPD (MMPD11): FII de permuta residencial estruturado pela Mauá Capital, em parceria com a incorporadora MPD para desenvolvimento de projetos na cidade de São Paulo. O investimento foi realizado através da oferta inicial do Fundo em set/21.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 2.014.668
% Carteira MCREII	0,2%
Rendimentos	Curva “J”

Detalhamento FIs líquidos

O MCRE11 fechou o mês com uma alocação de R\$ 63,8 milhões (~6% dos recursos do Fundo) em FIs líquidos.

Essas alocações são feitas em ativos que julgamos possuírem boa gestão e yields atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCRE11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

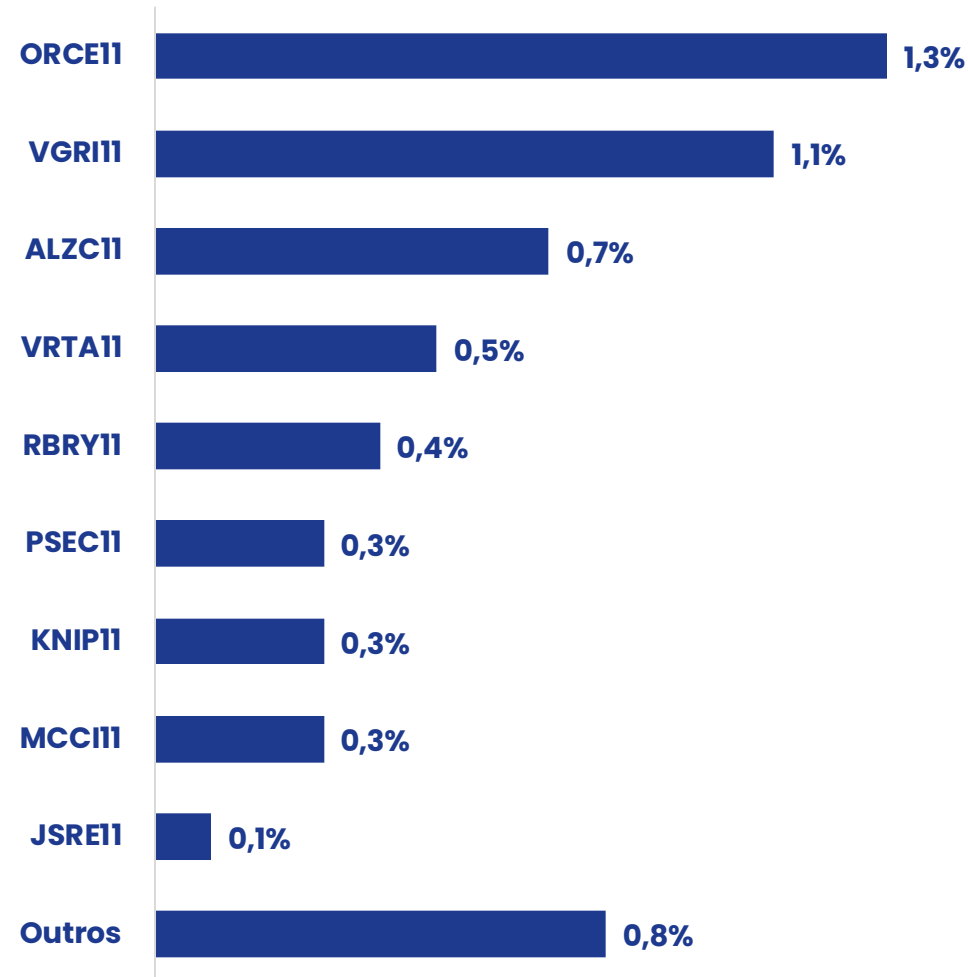
Na média, a posição em FIs possui um **Dividend Yield de 14,5% a.a.**

Ressaltamos que grande parte dessas alocações foram feitas através das ofertas destinadas a investidores profissionais, buscando oportunidades em novos fundos com gestão promissora e que ofereçam pulverização de risco e potencial upside no médio prazo.

Detalhamento por ativo

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário:

(% DO ATIVO TOTAL DO MCRE11)



Detalhamento Imóveis: Centro de Distribuição Santa Cruz

área do terreno:	365.298 m²
ABL:	84.275 m²
localização:	Estrada da Lama Preta, 2.705 – Santa Cruz – RJ
taxa de vacância:	0,0%
locatário:	Operador Logístico
vencimento da locação:	set/28
pé-direito:	12,90m – 13,70m
capacidade piso:	6 ton/m²
sprinklers:	Sim
nº docas:	99
data de entrega:	2010
classificação:	AAA
Tipo de contrato:	Típico
Setor de atuação do inquilino:	Logística
Índice de reajuste de contrato:	IGPM
Mês de reajuste de contrato:	Setembro

- Distância do galpão até o centro do Rio de Janeiro: Raio 60 km
- Ativo consolidado no MCREI1 em jun/24 por aprox. R\$ 89 mm. Em dez/24 foi feito novo laudo de avaliação resultando em um valor de cerca de R\$ 186 mm.
- Galpão possui elevado padrão construtivo (classificação AAA)



Detalhamento CRIs

CRI LA SHOPPING: CRI com garantia em participações dos shoppings Boulevard Londrina (Londrina/PR), Boulevard Vila Velha (Vila Velha/ES) e Passeio das Águas (Goiânia/GO). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 140,0 milhões, sendo R\$ 115,0 milhões a primeira integralização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária da fração ideal dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de ações da Devedora; (iv) Fundo de reserva; (v) Fundo de despesas.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 11,25%
% do PL	12,1%
Vencimento	24/01/2039
Código Cetip	24A2634127 / 24A2634961

CRI PULVERIZADOS I, II e III: CRIs séries únicas e subordinada com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis que estão majoritariamente localizados no estado de São Paulo. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Diversos - 509 créditos
Taxa	IPCA + 10,93%
% do PL	9,6%
Vencimento	09/03/2040
Código Cetip ¹	-

CRI HOME EQUITY I e II: CRIs série única e subordinada com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis que estão majoritariamente localizados no estado de São Paulo. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Diversos - 199 créditos
Taxa	IPCA + 10,12%
% do PL	7,7%
Vencimento	10/10/2044
Código Cetip	24E3558403 / 21D0402922

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 26B2337219, 25G2997612 e 21C0777201.

Detalhamento CRIs

CRI VITACON: CRI série sênior que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais nos empreendimentos Bela Cintra (pronto) e VN Lorena (em obras) na cidade de São Paulo. A operação conta com garantias robustas: (i) AF dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento Lorena; (iv) Aval; (v) Fundo de obras; (vi) Fundo de juros; e (vii) Fundo de despesas.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 4,07%
% do PL	5,5%
Vencimento	25/04/2028
Código Cetip	24L2728138

CRI IBL: CRI de série sênior com 36% 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 59% e um índice de cobertura de 1,5x.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IPCA + 9,70%
% do PL	4,7%
Vencimento	14/10/2038
Código Cetip	23J1450748

CRI BUSINESS PARK: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico DF Business Park classe AAA localizado no Distrito Federal e cessão dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários. O LTV atual da operação é de 35%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% do PL	2,8%
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

Detalhamento CRIs

CRI MSB AXIS: CRI de série única para financiamento do empreendimento residencial Axis, no Campo Belo em São Paulo/SP. O valor total da operação foi de R\$ 95,0 milhões, sendo a primeira integralização de R\$ 48,4 milhões. A operação conta com garantias robustas: (i) AF do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento; (iv) Aval; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de despesas.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 11,00%
% do PL	2,7%
Vencimento	15/04/2029
Código Cetip	24D2858481

CRI RENDA RESIDENCIAL: CRI série subordinada 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.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 15,00%
% do PL	0,4%
Vencimento	25/08/2032
Código Cetip	19K1139274



➤ **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