MCEQ11

JiveMauá

Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado

relatório mensal

Setembro 2026



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (agosto/26)

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Código de Negociação (*Ticker*) **MCEQ11**	Número de Cotistas **3.976**
Patrimônio Líquido **R$ 122.887.905,53** **R$ 98,89 / cota**	Último Dividendo **R$ 1,00 / cota**
% Fundo Alocado em Ativos Alvo **94%**	*Dividend Yield* Anualizado[1] **12,8% 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.

Resumo do mês

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Comentário do gestor

A distribuição referente ao mês de agosto/26 (paga aos cotistas em setembro/26) foi de **R$ 1,00** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 12,8%,** quando considerada a cota patrimonial de fechamento do mês de **R$ 98,89.**

A performance do MCEQ11 segue consistente, nos últimos 12 meses, os dividendos pagos, juntamente com ganhos patrimoniais obtidos pelo fundo, geraram uma **rentabilidade de 19,1%** (130,9% do CDI | 154,0% do CDI gross-up).

Em agosto/26, a rentabilidade do Fundo foi de 1,78%, o que representa 163,0% do CDI | 191,7% 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$ 9,0 milhões a uma taxa de aquisição de IPCA + 10,3%.**

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

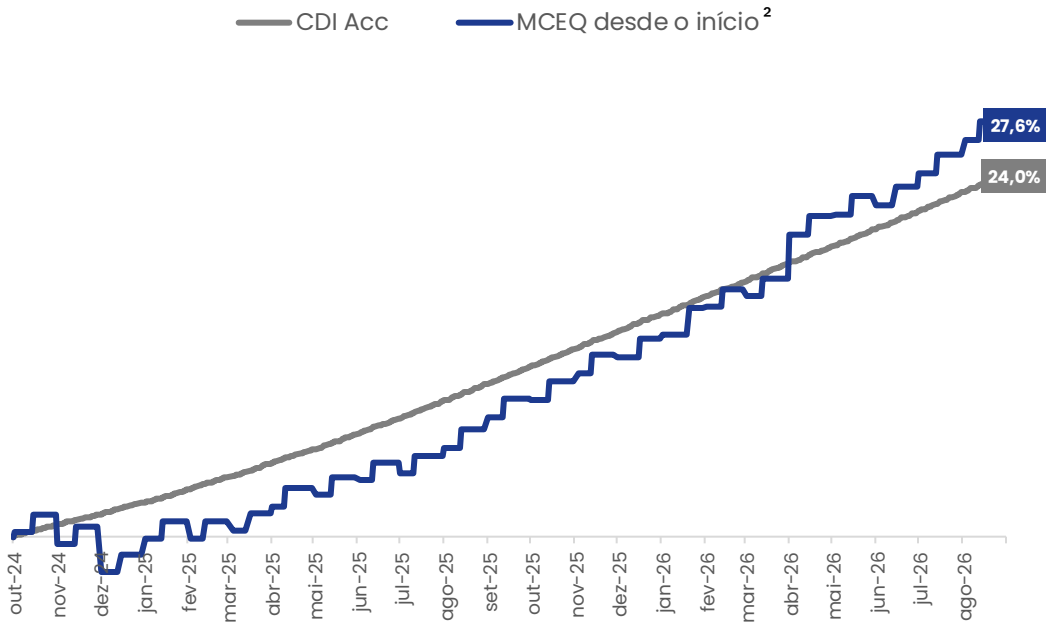
Informamos que **100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes** e todas as parcelas referentes a setembro/26, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas.

Performance do fundo (cota + dividendos)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance[1] do MCEQ desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.

Performance	Início	12 Meses	2026	Mês
MCEQ - Cota + Dividendos	27,6%	19,1%	12,8%	1,8%
CDI Líquido	24,0%	12,4%	7,9%	0,9%
% CDI Líquido	115,0%	154,0%	160,9%	191,7%
CDI + a.a. Líquido	CDI + 1,5%	CDI + 6,0%	CDI + 6,8%	CDI + 10,6%

A comparação com o CDI Liquido considera uma alíquota de 15% de I.R. ou seja, tem o efeito de gross-up.



(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. (2) O gráfico considera o retorno da cota patrimonial do Fundo mais os dividendos recebidos.

Resumo do mês

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Alocação e taxa média

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

PORTFÓLIO DO MCEQ	
Patrimônio total em Ativos no Fundo	R$ 122,9 milhões
Número de operações investidas	12
Valor alocado em ativos-alvo	R$ 115,3 milhões (94% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	86% IPCA / 14% CDI
Taxa média das operações	**IPCA + 9,5% / CDI + 5,2%**
Valor em Caixa	R$ 7,6 milhões (6%)

Guidance de distribuição de rendimentos

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.

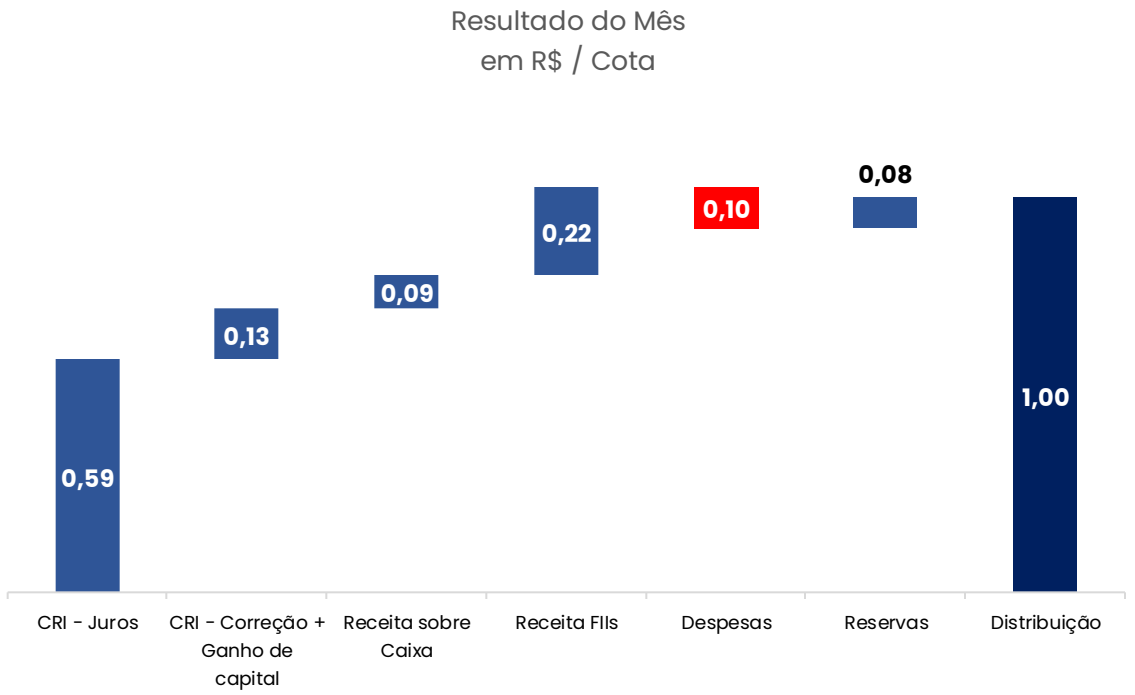
Projeção[1] de distribuição até dez/26

R$ 1,00 / por mês

Geração de resultado mensal

Em agosto/26 o MCEQ **gerou R$ 0,92** por cota de resultado líquido e **distribuiu R$ 1,00,** seguindo o novo *guidance* de distribuição.

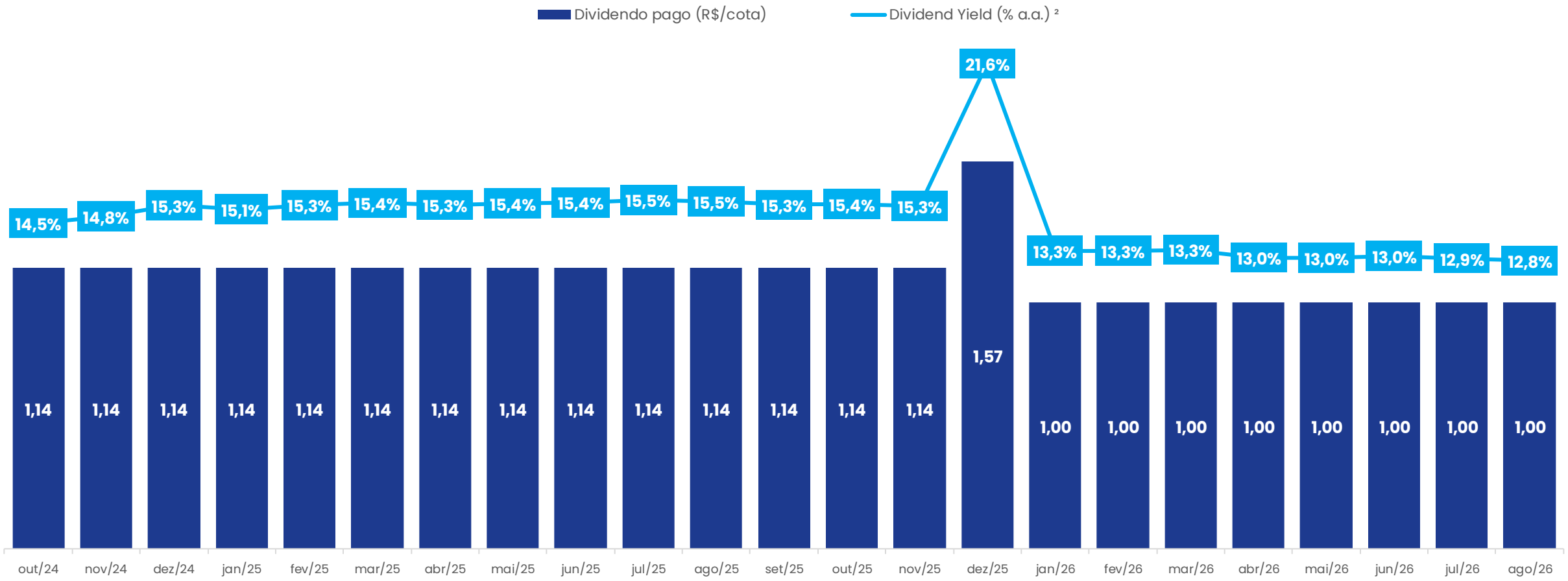
O Fundo fechou o mês com **R$ 0,77/cota em reservas acumuladas** que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses seguindo a filosofia de estabilização de valores de distribuição.



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

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.

Detalhamento dos ativos

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Demonstrativo de resultados

O Fundo distribuiu R$ 1,00 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,77 por cota de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jun26 (R$)	Jul26 (R$)	Ago26 (R$)	Ago26 (% Receitas)	Acumulado 2026 (R$)	Acumulado 2026 (% Receitas)
RECEITAS(1)						
Crédito - Juros + Prêmio	793.169	716.050	734.025	58%	6.760.933	60%
Crédito – Correção	347.621	256.996	159.590	12%	2.352.635	21%
Crédito – Ganho de Capital	-	-	-	0%	-	0%
Receita sobre Caixa	61.625	106.721	106.535	8%	892.742	8%
Receita FIIs	216.672	249.328	274.189	22%	1.174.899	11%
TOTAL RECEITAS	**1.419.087**	**1.329.094**	**1.274.339**	**100%**	**11.181.209**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-162.060**	**-127.240**	**-127.449**	**-10%**	**-1.049.081**	**-9%**
RENDIMENTO FINAL	**1.257.028**	**1.201.854**	**1.146.890**	**90%**	**10.132.128**	**91%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	**1,01**	**0,97**	**0,92**		**8,15**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**1.242.717**	**1.242.717**	**1.242.717**	**98%**	**9.941.736**	**89%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**1,00**	**1,00**	**1,00**		**8,00**	
RENTABILIDADE POR COTA(2)	1,03%	1,02%	1,01%		8,5%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,0%	12,9%	12,8%		13,1%	
% DO CDI BRUTO	92%	84%	92%		92%	
% DO CDI LÍQUIDO(3)	108%	99%	109%		108%	

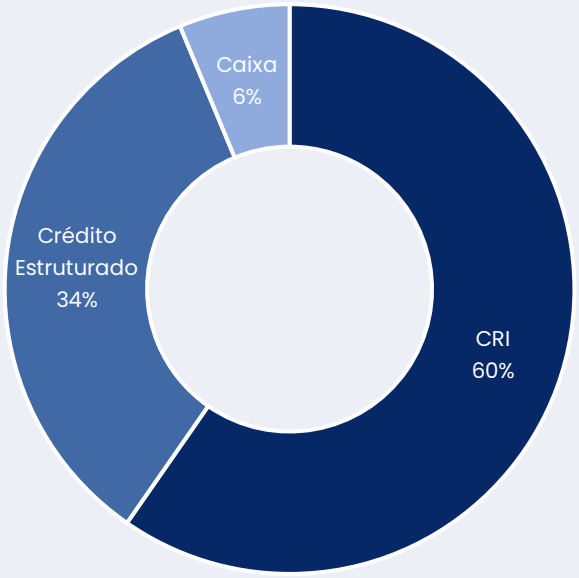
(1) A Receita dos ativos já é apresentada de forma líquida de custos financeiros. Esse custo financeiro refere-se as operações compromissadas quando existentes. (2) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado. (3) CDI Líquido considera um alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do 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 94% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **10 CRIs e 2 créditos estruturados.**

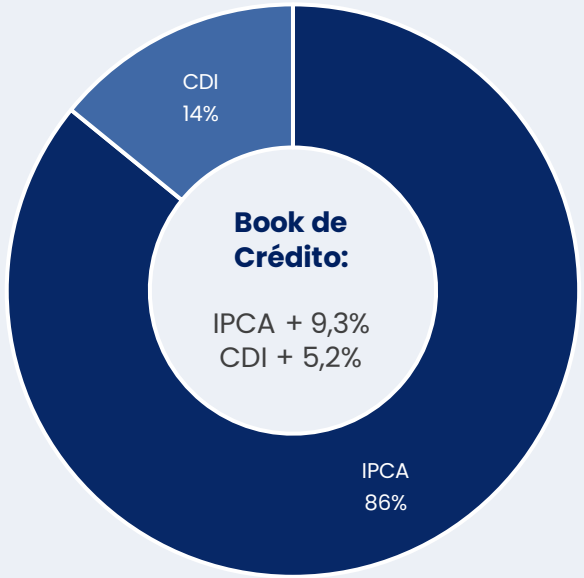
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



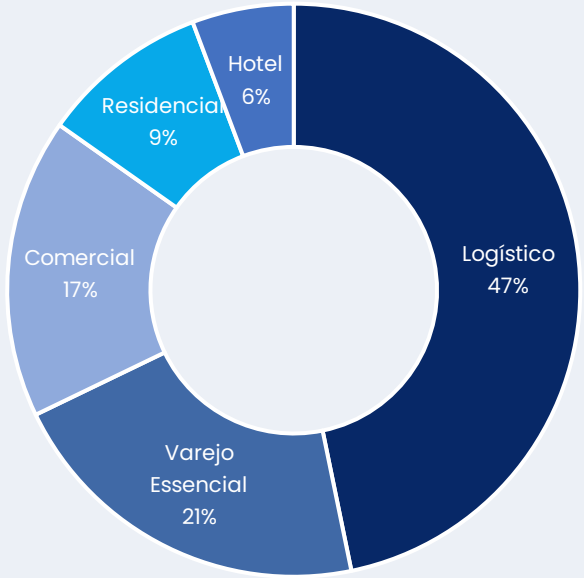
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO[1]

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

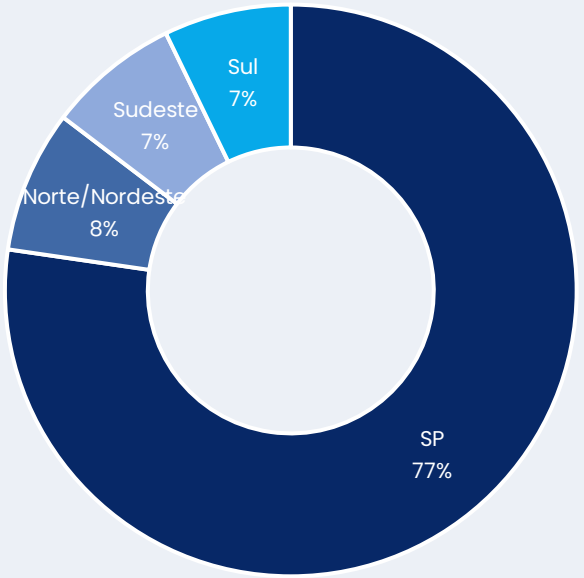
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



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

Portfólio consolidado (agosto/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 Mauá Log Sênior	Logístico	23,7	Créd. Estruturado	Sênior	51%	49%	2,9	IPCA	10,30%	Própria	-	-	jan-30
FII Invista BBP	Logístico	18,2	Créd. Estruturado	Sênior	32%	30%	5,6	IPCA	9,30%	Própria	-	-	mai-44
IBL	Logístico	11,0	CRI	Sênior	59%	37%	5,0	IPCA	9,70%	Própria	23J1450748	Opea	out-38
River South	Comercial	10,4	CRI	Única	35%	-	2,2	IPCA	9,00%	Própria	24B0014064	Virgo	fev-29
Habib's Sr.	Varejo Essencial	9,7	CRI	Sênior	39%	33%	5,1	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun-38
Assaí	Varejo Essencial	9,3	CRI	Única	62%	-	3,7	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Virgo	ago-34
LBV	Comercial	9,1	CRI	Sênior	28%	38%	2,7	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun-33
Square Design	Hotel	6,6	CRI	Única	18%	-	2,1	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
OAD	Residencial	6,1	CRI	Única	65%	-	0,3	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	Opea	dez-26
Habib's Sub.	Varejo Essencial	5,4	CRI	Sub.	59%	-	4,7	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun-38
Renda Residencial	Residencial	4,9	CRI	Sênior	29%	20%	2,8	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
BR Properties	Logístico	1,1	CRI	Única	36%	-	2,8	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	Opea	ago-31
Caixa	-	7,6	Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**122,9**		**-**	**44%**	**-**	**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.

Detalhamento dos ativos

MCEQ11: Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII

Ativos de crédito: detalhamento

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 + 10,3% a.a..



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 10,30%**
% do PL	**19,3%**
Vencimento	**31/01/2030**

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	**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	**12,2%**
Vencimento	**21/06/2038**
Código Cetip	**23F1525319 / 23F1577420**

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 59% e um índice de cobertura de 1,5x.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,70%**
% do PL	**8,9%**
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	**8,4%**
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 62%. 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	**7,5%**
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	**7,4%**
Vencimento	**22/06/2033**
Código Cetip	**23G0990171**

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	**5,4%**
Vencimento	**21/12/2029**
Código Cetip	**19L0906182**

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	**4,9%**
Vencimento	**09/12/2026**
Código Cetip	**23E1781398**

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	**3,9%**
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**

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