MCCI11

JiveMauá

Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

relatório mensal

Novembro 2026



Informações Gerais (outubro/26)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Código de negociação (*Ticker*) **MCCI11**	Número de cotistas **124.047**
Patrimônio líquido **R$ 1.579.503.873,20** **R$ 93,13 / cota**	Liquidez **R$ 137,6 milhões (total mês)** **R$ 6,6 milhões (média diária)**
Valor da cota a mercado **R$ 89,70**	Último dividendo **R$ 1,00 / cota**
Preço mercado / patrimonial **0,96**	*Dividend Yield* anualizado[1] **14,2% a.a.**

Anúncio e pagamento de dividendos

8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente

JiveMauá

Data do IPO
10/12/2019

Quantidade de Cotas
16.960.024

CNPJ
23.648.935/0001-84

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,80% 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 100% do CDI

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

Comentário do gestor

A distribuição referente ao mês de outubro/26 (paga aos cotistas em novembro/26) foi de **R$ 1,00** por cota, equivalente a um ***dividend yield* anualizado de 14,2%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R$ 89,70**.

Ao longo do mês realizamos um **novo investimento perfazendo um total de aproximadamente R$ 145,0 milhões.** Abaixo, trazemos detalhes da operação:

CRI PÁTIO MALZONI – IPCA + 9,30% - R$ 145,0 MM: CRI série única que possui como garantia alienação fiduciária de 5 andares (7.421,5 m² de ABL) do edifício corporativo Triple A Pátio Victor Malzoni, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, Itaim Bibi, São Paulo/SP. O ativo está 100% locado para Google e Casa dos Ventos, e a operação também conta com cessão fiduciária dos aluguéis, fundo de reserva e fundo de despesas. Além disso, possui covenants de (i) LTV máximo de 70%, sendo o atual de aproximadamente 60%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,20x.

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

Guidance de distribuição de rendimentos

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCI11 para o 2º semestre de 2026 será mantido em R$ 0,90/cota - R$ 1,00/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até dezembro/26 (valor pago aos cotistas em janeiro/27).**

Como filosofia para o MCCI11, a Mauá Capital buscará sempre a **estabilização dos valores distribuídos como rendimentos** (evitando oscilações elevadas de um mês para outro), conjuntamente com **um constante e gradual incremento no valor patrimonial** do fundo ao longo do tempo.

Projeção de distribuição[1] mensal jul/26 a dez/26

Rendimentos: R$ 0,90 e R$ 1,00 / cota ao mês

A gestão acredita que será possível manter a entrega do semestre no topo da banda, ou seja, nos R$ 1,00 por cota ao mês, o que representa, no atual patamar de preço do fundo (R$ 89,70) um *dividend yield* de 14,2% a.a.

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

Taxa média e tabela de sensibilidade

A tabela abaixo apresenta o carrego da carteira e o *dividend yield* pago pelo MCCI11 a depender da cotação do Fundo no mercado secundário.

Valor de Cota do MCCI11	Taxa[1] de Carrego MCCI11 (IPCA+ % a.a.)	Dividend Yield a R$ 1,00/cota (% a.a.)
R$ 86,00	12,4%	14,9%
R$ 88,00	11,6%	14,5%
R$ 90,00	10,7%	14,2%
R$ 92,00	10,0%	13,9%
R$ 93,13 (Cota Patrimonial)	**9,5%**	**13,7%**
R$ 94,00	9,2%	13,5%
R$ 95,79 (Cota teórica de "curva")	**8,7%**	**13,3%**

A **"cota teórica de curva"** representa qual seria o valor por cota que resultaria em uma taxa de carrego exatamente igual à **taxa média de aquisição** dos ativos.

Já a **"cota patrimonial"** representa o valor atualizado da cota do fundo (marcação a mercado), seguindo a metodologia de precificação do administrador, que considera as variações nas taxas das NTN-Bs.

Em resumo, os **ativos do MCCI que foram, em média, comprados a IPCA + 8,7% estão marcados a IPCA + 9,5% na cota patrimonial** atual do fundo dado que observamos, na média, um aumento das taxas destas NTN-Bs (relação é inversa).

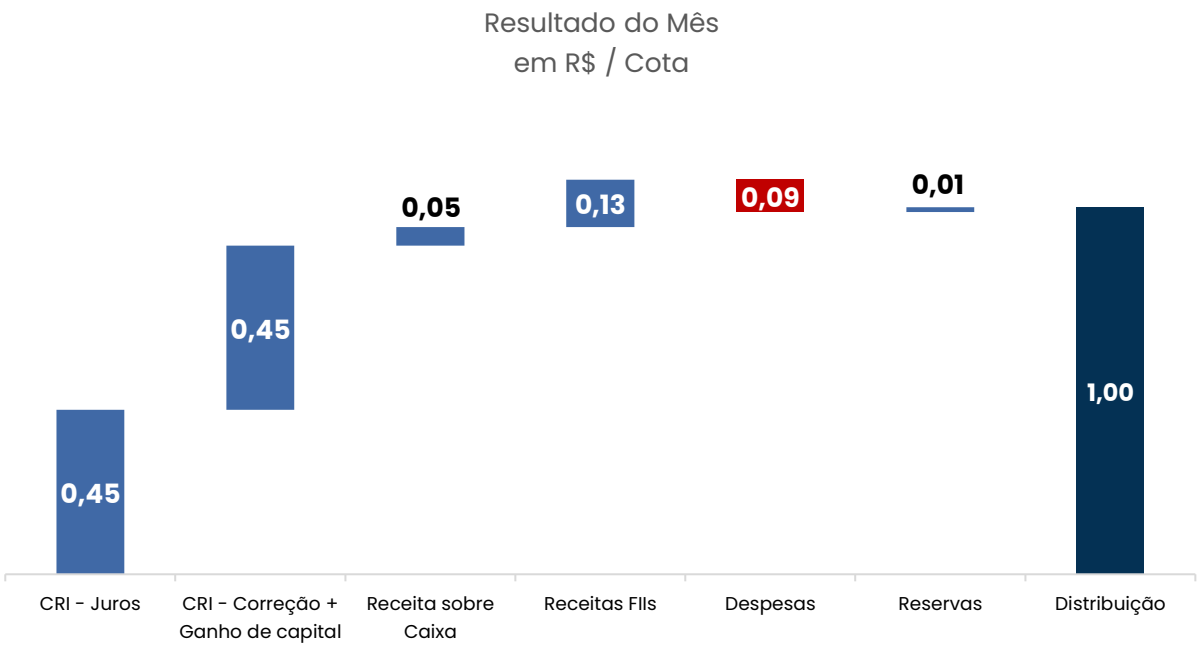
Extra: Explicação sobre a coluna "Taxa de Carrego MCCI11": Este cálculo considera que o investidor está comprando o Fundo na respectiva cotação no mercado, mas que, no tempo, o desconto em relação à "curva" dos papéis será corrigido. Em outras palavras, esta coluna não significa que o investidor receberá esta taxa apenas como dividendos, mas sim dividendos + correção do desconto.

(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

Composição do resultado do mês

Em outubro/26 o MCCI **gerou R$ 0,99** por cota de resultado líquido e **distribuiu R$ 1,00,** seguindo o *guidance* de distribuição.

O Fundo fechou o mês com **R$ 0,24/cota em reservas acumuladas** que serão utilizadas nas distribuições dos próximos meses. Este valor, juntamente com o fluxo de caixa esperado nos próximos meses permitirá, na expectativa da gestão, a manutenção do atual patamar de distribuição mensal conforme *Guidance* de rendimentos da página anterior.



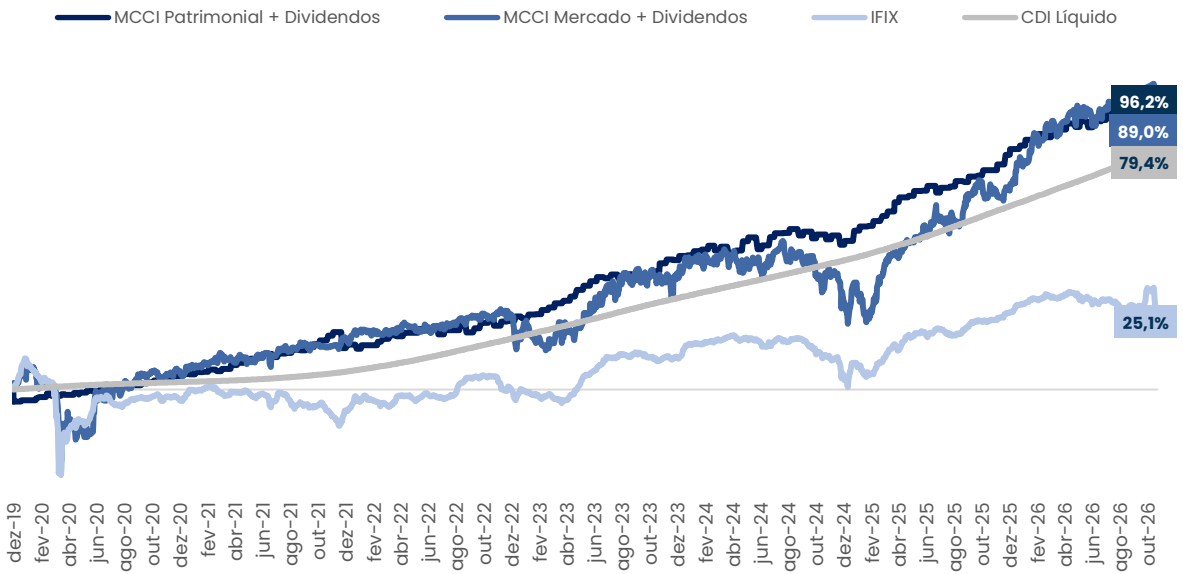
Análise de desempenho e liquidez

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Rentabilidade do fundo

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

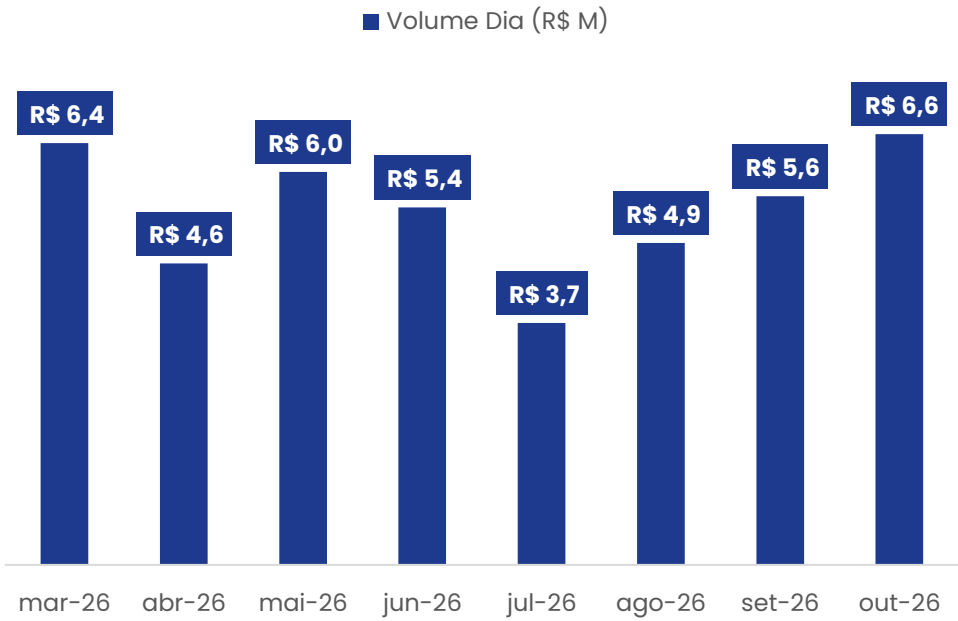
Performance	Início	2026	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCCI - Mercado + Dividendos	89,0%	7,8%	13,6%	-2,2%	-3,3%
MCCI - Patrimonial + Dividendos	96,2%	8,5%	12,7%	3,9%	2,3%
IFIX	25,1%	-3,4%	1,5%	-7,2%	-4,5%
CDI Líquido (15% de alíquota)	79,4%	9,9%	12,1%	5,8%	2,8%



Liquidez

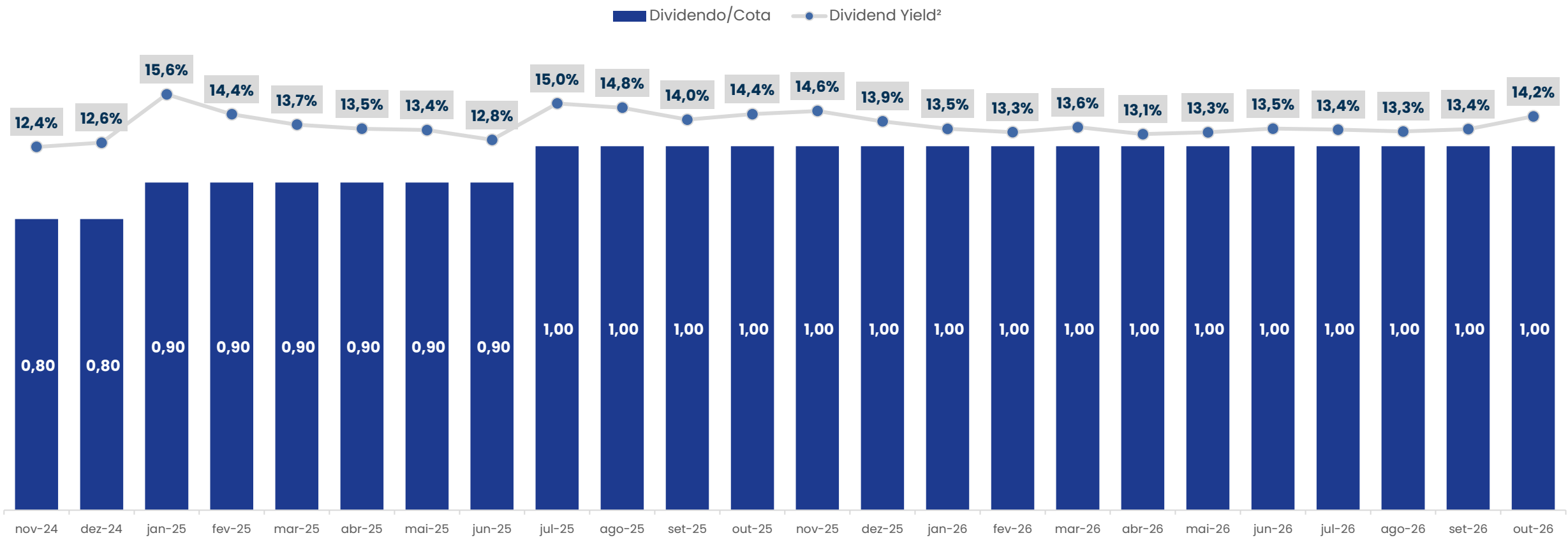
Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R$ 137,6 milhões**, equivalente a **R$ 6,6 milhões por dia.** O MCCI11 faz parte de alguns índices do mercado de Fundos Imobiliários, sendo eles:

- **IFIX:** Com peso de 1,10%
- **IFIX L** (fundos imobiliários com alta liquidez): com peso de 1,25%
- **SUNO 30:** com peso de 3,33%



Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCCI11. 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.

Receitas apuradas e despesas do fundo

O Fundo distribuiu R$ 1,00 por cota no mês. Por fim, encerramos o mês com R$ 0,24 de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído, montante que será utilizado ao longo dos próximos meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ago26 (R$)	Set26 (R$)	Out26 (R$)	Out26 (% Receitas)	Acumulado 2026 (R$)	Acumulado 2026 (% Receitas)
RECEITAS						
Crédito - Juros + Prêmio	8.849.716	9.108.445	7.601.816	42%	81.907.364	46%
Crédito – Correção	3.956.005	3.109.890	2.876.017	16%	42.537.382	24%
Crédito – Ganho de Capital	6.039.374	1.083.580	4.712.761	25%	16.456.121	9%
Receita sobre Caixa	318.775	392.444	850.269	5%	7.990.055	4%
Ganho de Capital FIIs	555.188	2.324.220	-	0%	5.963.065	3%
Dividendos FIIs	2.211.581	2.206.135	2.182.802	12%	24.687.962	14%
TOTAL RECEITAS	**21.930.638**	**18.224.714**	**18.223.665**	**100%**	**179.541.949**	**100%**
TOTAL DESPESAS	**-1.311.481**	**-1.355.903**	**-1.479.574**	**-8%**	**-13.650.657**	**-8%**
RENDIMENTO FINAL	**20.619.158**	**16.868.810**	**16.744.090**	**92%**	**165.891.292**	**92%**
RENDIMENTO FINAL POR COTA	**1,22**	**0,99**	**0,99**		**9,78**	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**16.960.024**	**16.960.024**	**16.960.024**	**93%**	**169.600.240**	**94%**
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	**1,00**	**1,00**	**1,00**		**10,00**	
RENTABILIDADE POR COTA(1)	1,05%	1,06%	1,11%		11,1%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,3%	13,4%	14,2%		13,5%	
% DO CDI BRUTO	96%	98%	104%		95%	
% DO CDI LÍQUIDO(2)	112%	115%	122%		112%	

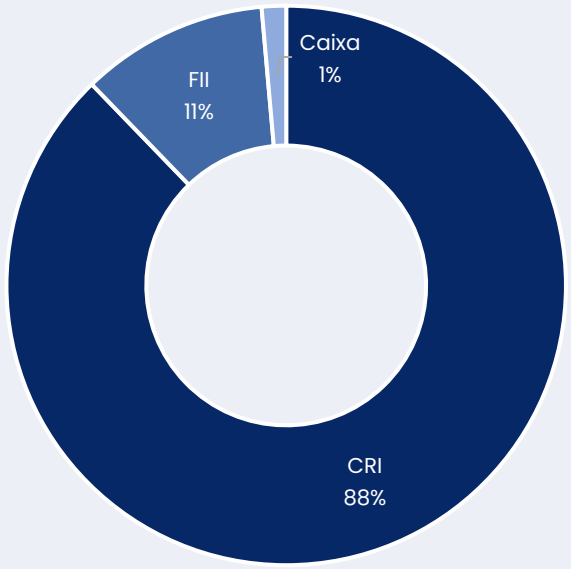
(1) A rentabilidade por cota considera o valor de fechamento da cota a mercado.
(2) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Alocação majoritária em segmentos resilientes

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCI11 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 99% dos recursos do Fundo alocados em ativos alvo, **sendo 27 CRIs e 20 Fundos de CRI.**

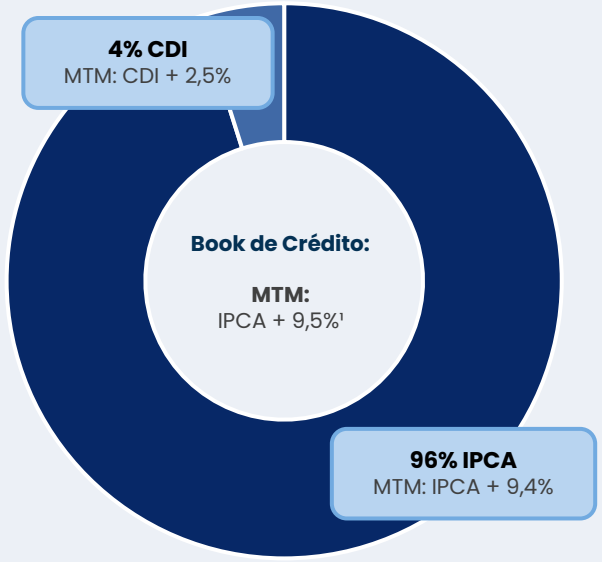
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



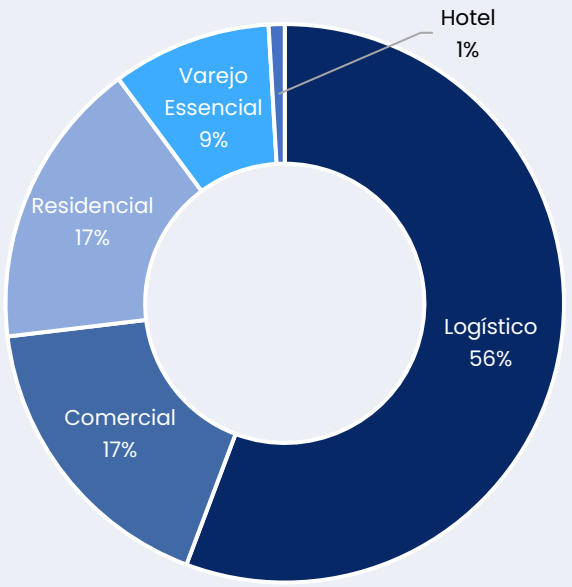
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

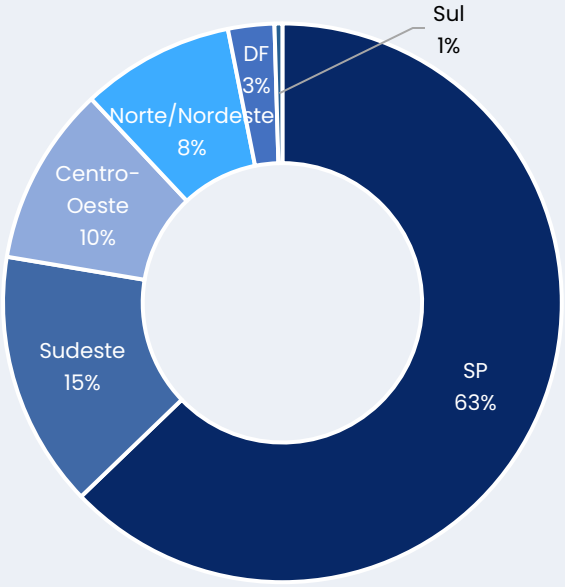
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Cálculo considera somente parcela alocada em CRIs e as operações indexadas ao CDI são convertidas para IPCA+.

Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

JiveMauá

CRIs que possuímos **mais que 50%** do papel

Gerar tabela em Excel

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Pirelli	Logístico	154,4	Única	81%	-	5,5	IPCA	8,32%	Mercado	23L1538459 / 25A1296532	Canal	dez-39
Newport	Logístico	143,9	Única	52%	-	3,0	IPCA	7,14%	Própria	21E0514204	Opea	mai-31
Pátio Malzoni	Comercial	139,9	Única	60%	-	4,1	IPCA	9,30%	Própria	26J4376305	Leverage	out-31
DutraLog	Logístico	111,2	Única	65%	-	3,4	IPCA	8,50%	Mercado	24E1509888	Opea	fev-34
Emergent Cold	Logístico	107,8	Única	45%	-	5,5	IPCA	10,22%	Própria	25L3365825	Vert	dez-40
CRI Assaí	Varejo Essencial	74,8	Única	57%	-	3,6	IPCA	7,04%	Própria	22H0718730	Riza	ago-34
Superfrio	Logístico	68,9	Única	55%	-	2,2	IPCA	9,96%	Mercado	21J1022783	Opea	out-31
Residencial Jardins	Residencial	53,4	Única	53%	-	2,2	IPCA	9,25%	Própria	22I1560033	Habitasec	set-32
CRI Assaí II	Varejo Essencial	53,1	Única	59%	-	5,2	IPCA	8,30%	Própria	23L1437877	Opea	dez-38
CRI Log II	Logístico	49,3	Única	52%	-	4,0	IPCA	7,20%	Própria	22C0050625	Riza	fev-32
Residencial Itaim	Residencial	39,9	Única	50%	-	0,2	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitasec	dez-26
JALGP	Residencial	37,5	Sênior	62%	38%	4,2	IPCA	10,90%	Própria	26A2041608 /26A2042089	Opea	dez-30
Evolution	Comercial	35,6	Única	42%	-	3,8	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitasec	dez-34
Lux	Residencial	35,3	Sênior	49%	31%	4,3	CDI	3,00%	Própria	26C2693965	Leverage	fev-31
SKR Maestro Cardim	Residencial	34,0	Sênior	57%	32%	6,2	IPCA	10,90%	Própria	25L3388401	Opea	dez-32
CRI Log I	Logístico	28,3	Única	52%	-	3,9	IPCA	7,20%	Própria	22A0253223	Riza	jan-32
WT Log	Logístico	25,9	Única	25%	-	3,7	IPCA	8,14%	Própria	23A0297064	Canal	dez-35
Home Equity II	Res / Com	19,7	Única	51%	-	4,8	IPCA	9,00%	Própria	24E3558403	Opea	out-44
Square Design	Hotel	12,9	Única	17%	-	2,0	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitasec	dez-29
Renda Residencial	Residencial	10,6	Sênior	25%	20%	2,8	IPCA	8,12%	Própria	19K1139273	Habitasec	ago-32
Home Equity I	Res / Com	6,5	Sênior	20%	75%	3,5	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	Opea	abr-36
Pulverizado	Res / Com	1,9	Sênior	20%	89%	3,5	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	Opea	mar-36
Subtotal	**-**	**1.244,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(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.

Portfólio de Recebíveis (CRIs)

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

CRIs que possuímos **menos que 50%** do papel

Ativo	Segmento	R$ M	Tranche	LTV[1]	% Sub[2]	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
BRF	Logístico	47,9	Única	61%	-	5,3	IPCA	8,25%	Mercado	25B2793257	BariSec	jan-39
Green Towers	Comercial	37,3	Única	76%	-	3,5	IPCA	8,66%	Mercado	19L0907949	Opea	dez-34
BR Properties	Logístico	26,9	Única	36%	-	2,8	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	Opea	ago-31
Villa XP	Comercial	21,9	Única	-	-	7,6	IPCA	5,00%	Mercado	21D0456641	Riza	abr-36
Localfrio	Logístico	8,7	Sênior	47%	20%	2,5	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	Riza	dez-31
FIIs de CRI	-	171,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	20,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	**-**	**334,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**-**	**1.579,5**	**-**	**58%**	**-**	**4,0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(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.

Alocação em outros FIIs de CRI

MCCI11: FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

Visão e movimentações

O MCCI11 fechou o mês com uma alocação de R$ 127,6 milhões (~8,1% dos recursos do Fundo) em FIIs de CRI de mercado e R$ 43,5 milhões (~2,8%) no MCRE11.

Essas alocações são feitas em ativos que julgamos possuírem boa gestão e *yields* atraentes frente aos respectivos riscos. É uma estratégia que permite ao MCCI11 acessar diferentes segmentos imobiliários, com uma grande pulverização de ativos.

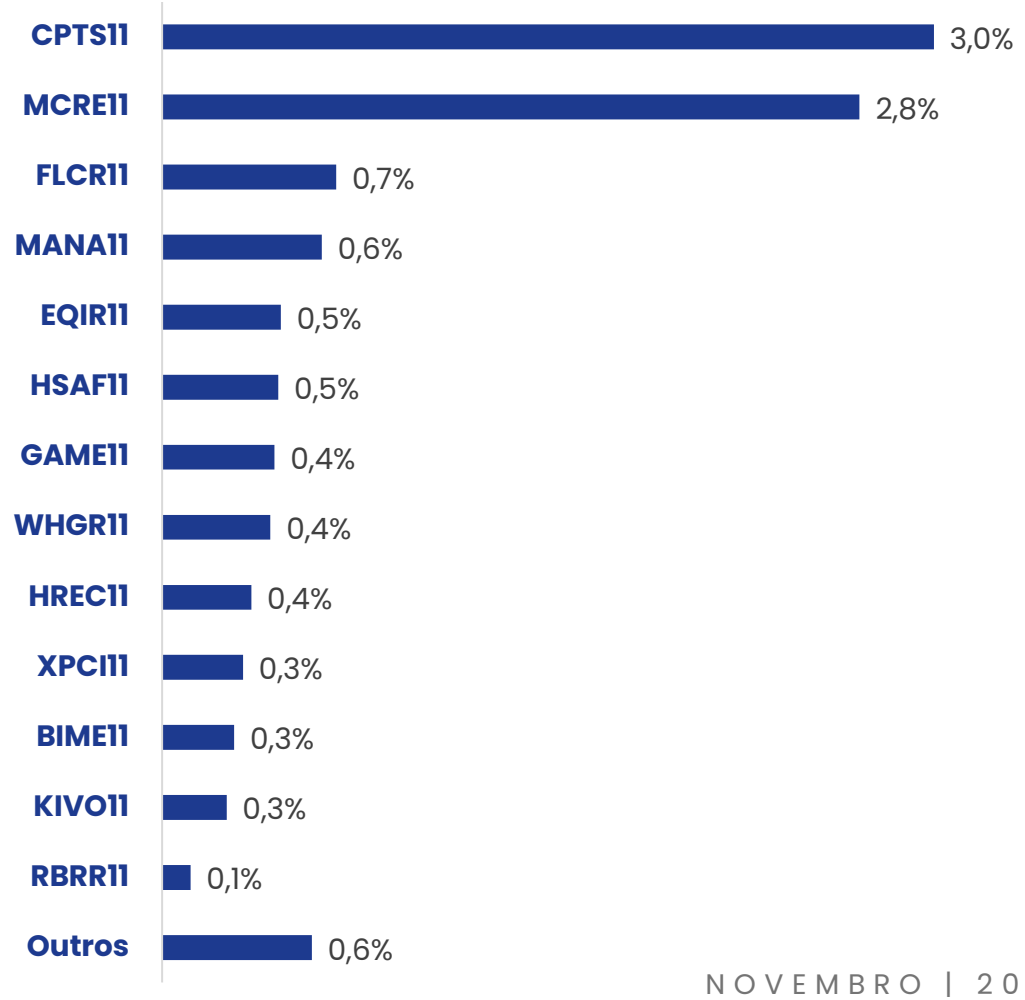
Na média, a posição em FIIs possui um ***Dividend Yield* de 16,4% a.a.**.

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 MCCI)



Ativos de crédito: detalhamento

CRI PIRELLI: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do centro de distribuição logístico da Pirelli de 55.802 m² de ABL (AF do direito real de superfície) na cidade de Campinas/SP com contrato BTS de 15 anos. Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui fundo de reserva, seguro fiança locatícia com cobertura mínima de 18 aluguéis e fiança bancária de banco com rating nacional AAA.



Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 8,32%**
% do PL	**9,8%**
Vencimento	**10/12/2039**
Código Cetip	**23L1538459 / 25A1296532**

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 + 7,14%**
% do PL	**9,1%**
Vencimento	**28/05/2031**
Código Cetip	**21E0514204**

CRI PÁTIO MALZONI: CRI série única que possui como garantia alienação fiduciária de 5 andares (7.421,5 m² de ABL) do edifício corporativo Triple A Pátio Victor Malzoni, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, Itaim Bibi, São Paulo/SP. O ativo está 100% locado para Google e Casa dos Ventos, e a operação também conta com cessão fiduciária dos aluguéis, fundo de reserva e fundo de despesas. Além disso, possui covenants de (i) LTV máximo de 70%, sendo o atual de aproximadamente 60%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,20x.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 9,30%**
% do PL	**8,9%**
Vencimento	**22/10/2031**
Código Cetip	**26J4376305**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI DUTRALOG: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico AAA (44.335 m² de ABL) em desenvolvimento na cidade de Guarulhos/SP. Além da alienação fiduciária do empreendimento, a operação possui cessão fiduciária dos recebíveis do ativo e fundo de despesas.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,50%**
% do PL	**7,0%**
Vencimento	**22/02/2034**
Código Cetip	**24E1509888**

CRI EMERGENT COLD: CRI que possui como garantia alienação fiduciária do galpão refrigerado multi-inquilino de 44.131 m² de ABL na cidade de Duque de Caxias/RJ. Houve pagamento de prêmio equivalente a R$ 1,6 milhão (dividido em 6 parcelas mensais). Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui CF dos recebíveis, fundo de reserva equivalente a 3 meses do serviço da dívida, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 70%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,40x.



Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 10,22%**
% do PL	**6,8%**
Vencimento	**21/12/2040**
Código Cetip	**25L3365825**

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$ 165,6 milhões resultando em um LTV de 57%. 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	**4,7%**
Vencimento	**15/08/2034**
Código Cetip	**22H0718730**

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$ 138,9 milhões, resultando em um LTV atual da operação de 55%. Além disso, a operação possui cessão fiduciária de direitos creditórios equivalente a 1,5 vezes o serviço da dívida mensal.



Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 9,96%**
% do PL	**4,4%**
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	**3,4%**
Vencimento	**22/09/2032**
Código Cetip	**22I1560033**

CRI ASSAÍ II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de uma loja Assaí em Duque de Caxias/RJ, com contrato BTS de 20 anos. Além do ativo em alienação fiduciária, o CRI possui um fundo de reserva no valor equivalente a 3 parcelas mensais, fundo de despesa e fiança dos sócios da devedora. Por fim, a operação conta com pagamento de juros e amortizações mensais e sem carência.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA + 8,30%**
% do PL	**3,4%**
Vencimento	**14/12/2038**
Código Cetip	**23L1437877**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI LOG II: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária do galpão logístico na cidade de Mauá/SP, avaliado em R$ 83,5 milhões com LTV de 52% (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	**3,1%**
Vencimento	**24/02/2032**
Código Cetip	**22C0050625**

CRI BRF: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária (fração ideal de 12,5%) do galpão refrigerado locado para BRF de 30.694 m² de ABL na cidade de Vitória de Santo Antão/PE com contrato atípico até o vencimento da operação. Além da alienação fiduciária mencionada, a operação possui fundo de reserva, fundo de juros e fiança bancária.



Devedor	**Fundo Imobiliário**
Taxa	**IPCA + 8,25%**
% do PL	**3,0%**
Vencimento	**10/01/2039**
Código Cetip	**25B2793257**

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	**2,5%**
Vencimento	**22/12/2026**
Código Cetip	**20L0687995**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI JALGP: CRI série sênior de financiamento a aquisição de dois terrenos e posterior desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais de alto padrão, localizados no bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo/SP. A operação contempla prêmio de 1,65% sobre o montante da série sênior, incorporado ao saldo devedor e conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de despesa e aval).



Devedor	**Empresa Desenvolvedora**
Taxa	**IPCA + 10,90%**
% do PL	**2,4%**
Vencimento	**24/12/2030**
Código Cetip	**26A2041608 / 26A2042089**

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	**2,4%**
Vencimento	**15/12/2034**
Código Cetip	**19L0907949**

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	**2,3%**
Vencimento	**12/12/2034**
Código Cetip	**19L0823309**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI LUX: CRI série sênior de financiamento a aquisição de quatro terrenos e posterior desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão, localizados no bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP. A operação conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de despesa e aval).

Devedor	**Empresa Desenvolvedora**
Taxa	**CDI + 3,00%**
% do PL	**2,2%**
Vencimento	**27/02/2031**
Código Cetip	**26C2693965**

CRI SKR MAESTRO CARDIM: CRI série sênior de financiamento a aquisição de terreno e posterior desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão, localizado no bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP. A operação contempla prêmio de 1,65% sobre o montante da série sênior, incorporado ao saldo devedor e conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF quotas, Fundo de despesa e aval).

Devedor	**Empresa Desenvolvedora**
Taxa	**IPCA + 10,90%**
% do PL	**2,2%**
Vencimento	**24/12/2032**
Código Cetip	**25L3388401**

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$ 88,6 milhões (LTV de 52%) 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	**1,8%**
Vencimento	**15/01/2032**
Código Cetip	**22A0253223**

Ativos de crédito: detalhamento

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	**1,7%**
Vencimento	**15/08/2031**
Código Cetip	**23H1023846**

CRI WT LOG: Alavancagem para empresa patrimonialista tendo a alienação fiduciária (fração ideal de 25%) de galpão logístico AAA localizado em Franco da Rocha/SP e a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros provenientes da locação do ativo como garantias. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com: (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs; e (iii) AF de quotas da SPE proprietária do empreendimento, além dos covenants de (i) LTV Máximo de 50%; e (ii) Índice de Cobertura mínimo de 1,25x.



Devedor	**Empresa Patrimonialista**
Taxa	**IPCA+ 8,14%**
% do PL	**1,6%**
Vencimento	**18/12/2035**
Código Cetip	**23A0297064**

CRI VILLA XP: CRI de série única que possui como lastro uma debênture imobiliária emitida pela XP Investimentos, que é a devedora final da estrutura. A operação conta com rating brAAA emitido pela S&P Global.



Devedor	**Empresa Operacional**
Taxa	**IPCA + 5,00%**
% do PL	**1,4%**
Vencimento	**15/04/2036**
Código Cetip	**21D0456641**

Ativos de crédito: detalhamento

CRI HOME EQUITY II: CRI série única com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis que estão majoritariamente localizados no estado de São Paulo. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez.



Devedor	**Diversos – 141 créditos**
Taxa	**IPCA + 9,00%**
% do PL	**1,2%**
Vencimento	**10/10/2044**
Código Cetip	**24E3558403**

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	**0,8%**
Vencimento	**21/12/2029**
Código Cetip	**19L0906182**

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	**0,7%**
Vencimento	**25/08/2032**
Código Cetip	**19K1139273**

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	**0,5%**
Vencimento	**16/12/2031**
Código Cetip	**19K0981679**

CRI HOME EQUITY I: CRI série sênior com lastro em recebíveis de operações de Home Equity e financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. O CRI possuía uma subordinação inicial de 15,0% e atualmente possui 75%. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez.



Devedor	**Diversos – 46 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,50%**
% do PL	**0,4%**
Vencimento	**12/04/2036**
Código Cetip	**21D0402879**

PULVERIZADO: CRIs séries sêniores com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, 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 – 58 créditos**
Taxa	**IPCA + 6,75%**
% do PL	**0,1%**
Vencimento	**12/03/2036**
Código Cetip	**21C0776201**

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