



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | ABRIL 2023
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

INFORMAÇÕES GERAIS (MARÇO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

9.336

Patrimônio Líquido¹

R\$ 464.945.791,69

R\$ 99,80/ cota

Último Dividendo

R\$ 1,05 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

65%

Dividend Yield Anualizado²

13,4% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

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

Data do IPO

05/01/2023

Quantidade de Cotas

4.658.850

CNPJ

43.741.195/0001-33

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão

0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração

0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 100% do CDI

(1) Patrimônio Líquido referente ao fechamento do mês.
(2) Considerando o valor por cota do IPO do Fundo (R\$ 100,00).

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de março/23 (paga aos cotistas em abril/23) foi de **R\$ 1,05 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 13,4% a.a.** Ao longo de março, terceiro mês de vida do Fundo, realizamos uma **integralização no CRI Tarjab**, alcançando a exposição final de **R\$ 38,6 milhões a CDI + 6,0% neste ativo**:

- o **CRI Tarjab: CDI + 6,0% a.a (R\$ 38,6 milhões)** – Trata-se de integralização de nova série do CRI Tarjab que possui como garantia a alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP e Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento. Em conjunto com a emissão da nova série foi alongado o prazo dos CRI, houve elevação da taxa remuneratória e a adição de novas garantias para a operação. O CRI é amortizado com venda das unidades em garantia, recebimento de recursos da exploração de tais unidades, e amortizações mensais. Além das garantias mencionadas, o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%.

ALOCAÇÕES E ATIVOS EM ESTRUTURAÇÃO

Abordamos no último relatório nossa visão atual para o mercado de crédito brasileiro. Expusemos a percepção de que o MCCEII, por ter recursos em caixa disponíveis, encontra-se, a nosso ver, em uma **posição cada vez mais oportunística para realizar alocações**.

Neste sentido, a tabela abaixo apresenta uma visão consolidada do fundo, considerando os ativos já alocados e os que estão em estruturação:

	Ativos Já Investidos	Pipeline Em Estruturação	Visão Final Portfólio MCCE
Número de operações	4	6	10
Volume Investido	R\$ 146,7 Milhões	R\$ 303,3 Milhões	R\$ 450,0 Milhões (100% Alocado)
Duration	2,1	4,3	3,6
Taxa Média Ponderada	64% CDI + 5,7% 36% IPCA + 9,6%	42% CDI + 5,2% 58% IPCA + 9,7%	49% CDI + 5,4% 51% IPCA + 9,9%

COMPARATIVO COM A OFERTA DE COTAS

Comparando a taxa média final com o que havia sido projetado durante o processo de captação do fundo (dez/22), fica **nítido o aumento na composição de taxas no fundo**. Neste sentido, é importante ressaltar que este incremento em remuneração não veio acompanhado de riscos adicionais.

Pelo contrário, durante este processo de revisão de pipeline, e enfrentando um mercado de crédito bastante fechado, **foi possível melhorar a composição de garantias, recebíveis e demais estruturas dos CRIs investidos**. E, por fim, como fica demonstrado na tabela abaixo, o portfólio final do fundo apresenta um **spread, aproximadamente, 1,1 ponto percentual maior (+37%)** do que o que havia sido idealizado no início do fundo.

	DEZ-22 Durante a captação	Atual Portfólio Final do MCCE
NTN-B de Referência	IPCA + 6,6%	IPCA + 5,8%
Taxa Média dos Ativos IPCA+ no MCCEII	IPCA + 9,6%	IPCA + 9,9%
Spread (NTN-B +) <i>diferença entre taxa média e a NTN-B de referência</i>	3,0 p.p.	4,1 p.p.

PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Nesta última distribuição realizamos um primeiro aumento no patamar de rendimentos, saindo de R\$ 1,00/cota e indo para R\$ 1,05 /cota.

Para os próximos meses projetamos uma **distribuição entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15/cota**.

Acreditamos que este patamar possa ser mantido nos próximos meses **mesmo considerando um eventual começo na queda das taxas de juros (SELIC)**.

Projeção de distribuição para os próximos 3 meses
abril a junho/23

Entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15 / mês

(1) O portfólio final do MCCE é uma estimativa do Gestor, que poderá sofrer alterações à medida que os ativos ainda estão em estruturação.

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 4,9 milhões (R\$ 1,05 por cota)**, sendo distribuído integralmente, portanto, a **distribuição também foi de R\$ 4,9 milhões, equivalente a R\$ 1,05/cota e um Dividend Yield anualizado de 13,4% e 110% do CDI líquido do período**. É importante ressaltar que o CDI teve um rendimento maior no mês de março por conta do maior número de dias úteis deste mês quando comparado a Fevereiro.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan23	Fev23	Mar23	Mar23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS						
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	1.781.583	2.269.514	2.164.322	40,4%	6.215.419	40%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	638.860	1.204.698	1.636.893	30,5%	3.480.451	22%
Rentabilidade do caixa (CDI)	2.582.804	1.805.638	1.559.344	29,1%	5.947.786	38%
TOTAL RECEITAS	5.003.247	5.279.850	5.360.559	100,0%	15.643.656	100%
TOTAL DESPESAS	-18.312	-394.225	-449.483	-8,4%	-862.021	-5,5%
RENDIMENTO FINAL	4.984.936	4.885.625	4.911.076	91,6%	14.781.636	94,5%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾	1,07	1,05	1,05	-	3,17	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.658.850	4.658.850	4.891.793	91,3%	14.209.493	91%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾	1,00	1,00	1,05	-	3,05	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,0%	1,0%	1,1%	-	3,1%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	12,7%	13,4%	-	12,8%	-
% DO CDI BRUTO	103%	109%	94%	-	103%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	121%	128%	110%	-	121%	-

(1) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
 (2) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

PORTFÓLIO CONSOLIDADO

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (anos)	Index	Taxa Curva	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Alocação Tática	Diversos	155,2	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
Caixa	Fundo DI	152,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unique	Comercial	55,2	Única	41%	-	1,0	CDI	5,50%	Própria	22L0296841	Província	dez/27
Tarjab	Hotel	38,6	Única	50%	-	3,0	CDI	6,00%	Própria	20C0128177/23B1590427	Opea	fev/29
FII Porto	Comercial	33,5	Sênior	64%	25%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez/26
Pulverizado I	Home Equity	19,4	Única	59%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev/41
Total	-	454,2	-	51%	-	2,3	-	-	-	-	-	-

CRI UNIQUE: Trata-se de um CRI de financiamento de obra referente à um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá- PR. A operação conta com juros mensais e sem carência com amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios). A operação possui um LTV de 41%.



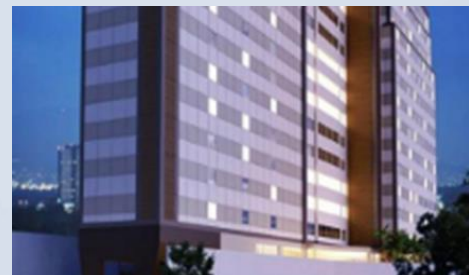
Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 5,50%
% do PL	11,9%
Vencimento	27/12/2027
Código Cetip	22L0296841

(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.

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI TARJAB: CRI com 2 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, AF de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, CF dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	8,3%
Vencimento	22/02/2029
Código Cetip	20C0128177/23B1590427

CRÉD. ESTRUTURADO – PORTO COTA SÊNIOR: FII Estruturado que detém 45 imóveis da Porto Seguro com a finalidade de venda dos imóveis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. e também conta com 25% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 64%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	7,2%
Vencimento	07/12/2026

CRI PULVERIZADO I: CRI série única com lastro em recebíveis de operações de *Home Equity*, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com um LTV médio de 59%. A operação conta com R\$ 40,2 milhões em ativos imobiliários alienados fiduciariamente em garantia. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a PMT média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	4,2%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23A1687794



Mauá Capital

| Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - +55 11 2012 0740

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 referencias 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 esta exposto

