



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | ABRIL 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (MARÇO/24)

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHY11

Número de Cotistas
23.272

Patrimônio Líquido¹
R\$ 1.090.912.516,67
R\$ 9,78 / cota

Liquidez
R\$ 30.542.889 (total mês)
R\$ 1.527.144 (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 9,82

Último Dividendo
R\$ 0,11 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,99

Dividend Yield Anualizado²
14,3% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

11° e 16° 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
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

(1) Patrimônio Líquido divulgado no informe mensal e considerando rendimento a distribuir é de R\$ 1.102.999.117,76 (R\$ 9,88/cota).
(2) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

RESUMO DO MÊS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

COMENTÁRIO DO GESTOR

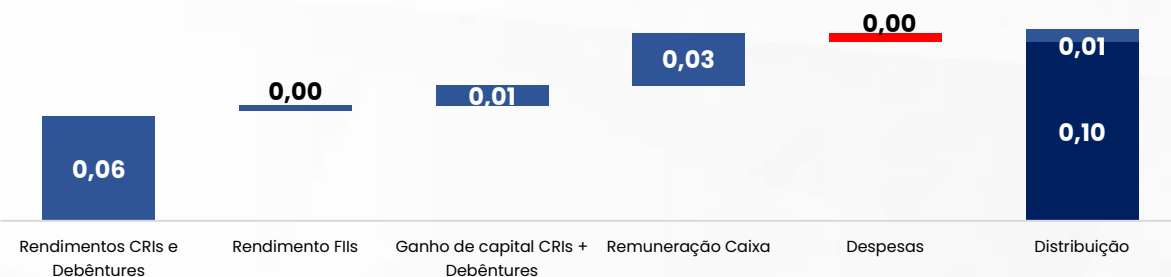
A distribuição do MCHY11 referente à março/24 (paga aos cotistas em abril/24) foi de **R\$ 0,11** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,3% a.a.** quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 9,82**.

Com a integralização dos recursos levantados na última emissão de cotas, no dia 01/03/2024, **realizamos, ainda em março, um novo investimento no valor de R\$ 115,5 milhões:**

CRI LA Shopping - IPCA + 11,25% - R\$ 115,5 MM: 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 essa 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. Além disso, **houve pagamento de prêmio equivalente a 3,0% sobre o valor total da operação** (1ª parcela equivalente a 70% do total já paga e 2ª parcela prevista para jul/24).

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

Mesmo considerando recursos em caixa por conta da última oferta de cotas, o Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,10/cota e distribuiu R\$ 0,11. Portanto, utilizou R\$ 0,01/cota das reservas. Assim, encerramos o mês com R\$ 0,01/cota de **reservas acumuladas**.



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

(2) O pipeline e qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

PORTFÓLIO ALOCADO E PIPELINE

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCHY11 no fechamento de março/24. Além disso, trazemos os ativos que estão no pipeline de alocação para os próximos meses. Considerando este total, esperamos que o MCHY11 chegue a uma alocação final de **93% IPCA + 10,7% / 7% CDI + 5,2%**.

PORTFÓLIO MCHY11 E PIPELINE ² EM ESTRUTURAÇÃO	
Patrimônio Total do MCHY11	R\$ 1,09 bilhão
Montante já alocado em ativos-alvo	R\$ 575 milhões
Taxa média das operações já alocadas	IPCA + 10,9%
Ativos em Pipeline	8 Ativos / R\$ 517 milhões
Taxa média do Pipeline	85% IPCA + 10,4% / 15% CDI + 5,2%
Taxa média final Fundo	93% IPCA + 10,7% / 7% CDI + 5,2%

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCHY11 para o 1º semestre de 2024 é de R\$ 0,11/cota. Nossa expectativa é da **manutenção deste valor pelo menos até junho/24 (valor pago aos cotistas em julho/24)**.

Após este período, por ter a maioria de seu portfólio indexado ao IPCA, as distribuições dependerão dos patamares futuros de inflação.

Projeção¹ de distribuição mensal jan/24 a jun/24

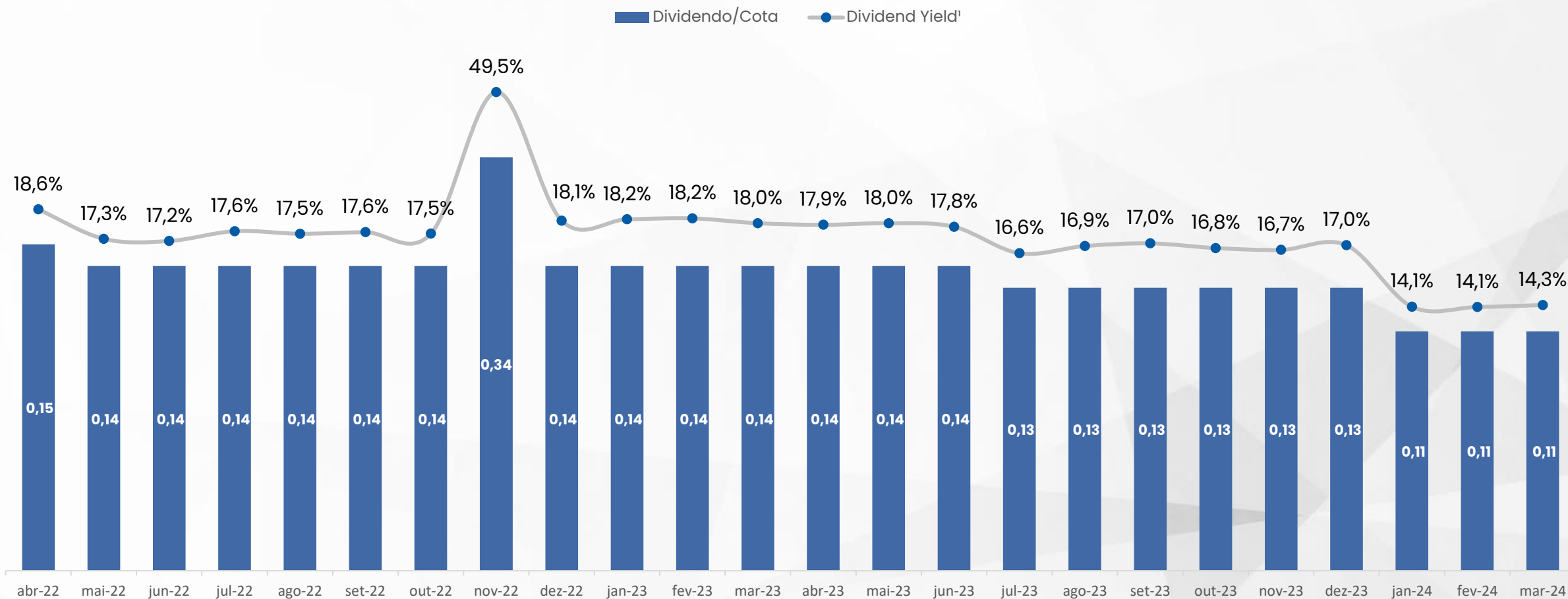
R\$ 0,11 / por mês

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

DESDE O INÍCIO O MCHY SEMPRE DISTRIBUIU, PELO MENOS, R\$ 0,11 / COTA AO MÊS

Desde o início do Fundo adotamos a estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente pelo MCHYIII. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma maior previsibilidade nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.



(1) Considera a cota de fechamento de cada mês.

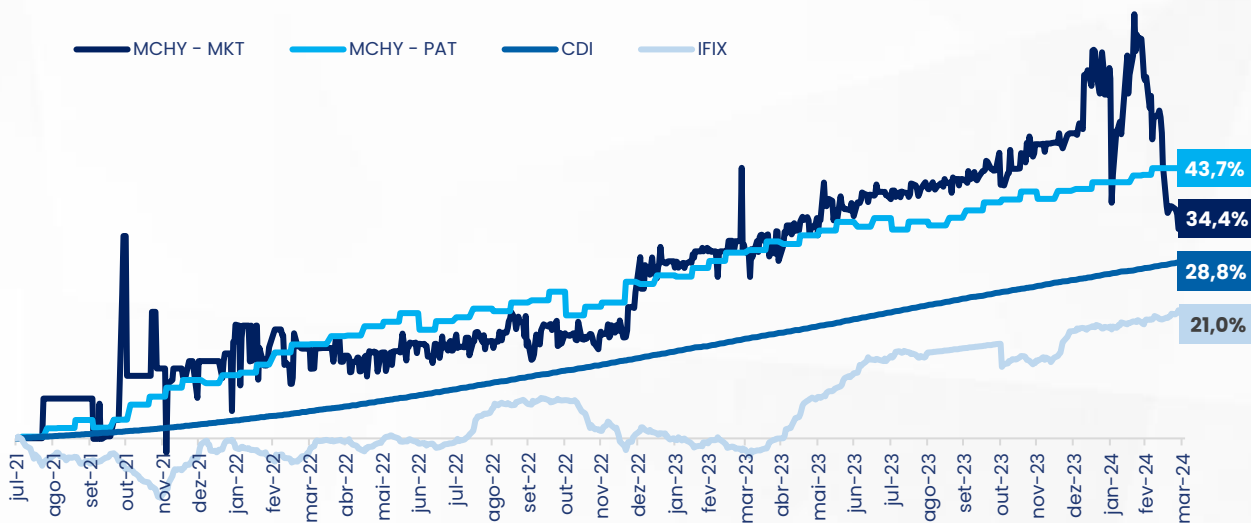
ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

RENTABILIDADE DO FUNDO

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

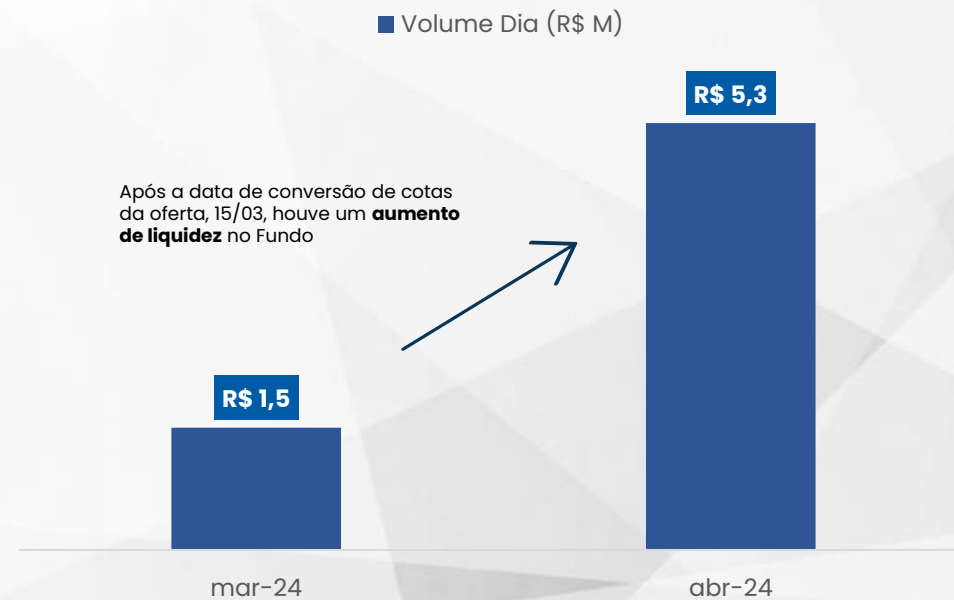
Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCHY - Mercado + Dividendos	34,4%	-10,5%	2,9%	-5,7%	-10,5%
MCHY - Patrimonial + Dividendos	43,7%	2,2%	10,2%	5,5%	2,2%
IFIX	21,0%	2,9%	23,3%	5,4%	2,9%
CDI Líquido (15% de alíquota)	28,8%	2,2%	10,5%	4,7%	2,2%



LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, **R\$ 30,5 milhões**, equivalente a **R\$ 1,5 milhão por dia**. Em relação à Abril/24, até o dia 26/04, o Fundo apresentou um volume de negociação de, aproximadamente, **R\$ 101,4 milhões**, equivalente a **R\$ 5,3 milhões por dia**. Isso representa um **aumento de 348%** na liquidez média diária do Fundo.

Tal crescimento se deu a partir da última oferta de cotas do MCHYII, fomentando a liquidez de cotas no mercado secundário.



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 12,0 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 12,3 milhões, equivalente a R\$ 0,11/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan24 (R\$)	Fev24 (R\$)	Mar24 (R\$)	Mar24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	4.109.376	2.310.111	5.910.401	49%	12.329.887	57%
CRI – Correção	1.264.480	689.478	986.679	8%	2.940.637	14%
CRI – Ganho de Capital	-	-	1.350.771	11%	1.350.771	6%
Rendimento FIIs	-	26.231	349.504	3%	375.736	2%
Receita sobre Caixa	612.851	536.820	3.445.480	29%	4.595.152	21%
TOTAL RECEITAS	5.986.707	3.562.641	12.042.836	100%	21.592.183	100%
Despesas	-506.324	-506.836	-594.926	-5%	-1.608.086	-7%
RENDIMENTO FINAL	5.480.383	3.055.805	11.447.910	95%	19.984.097	93%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,15	0,09	0,10	-	0,34	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	3.948.748	3.948.748	12.275.881	-	20.173.378	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,11	0,11	0,11	-	0,33	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,11%	1,11%	1,11%	-	3,33%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,1%	14,1%	14,2%	-	14,0%	-
% DO CDI BRUTO	123%	138%	128%	-	128%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	145%	163%	151%	-	151%	-

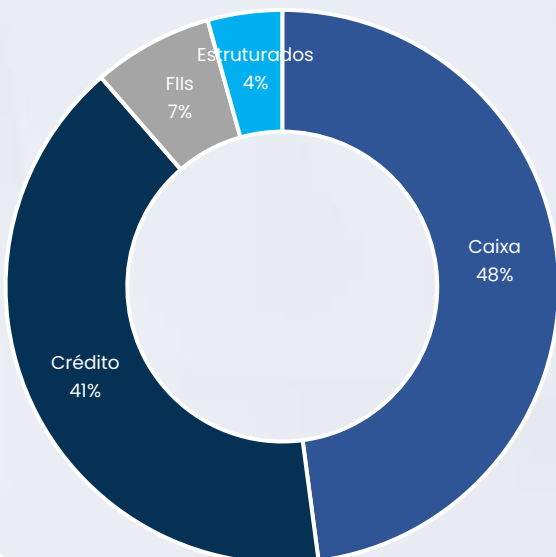
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(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 52% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo **14 CRIs, 1 debênture, 4 ativos estruturados e 17 Fundos Listados**.

DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



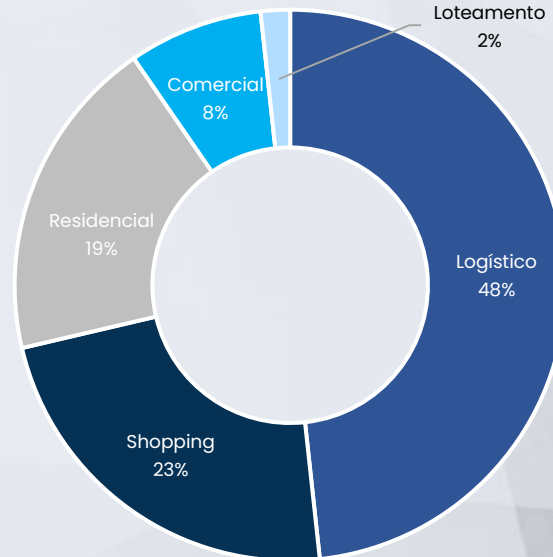
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO E ESTRUTURADOS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

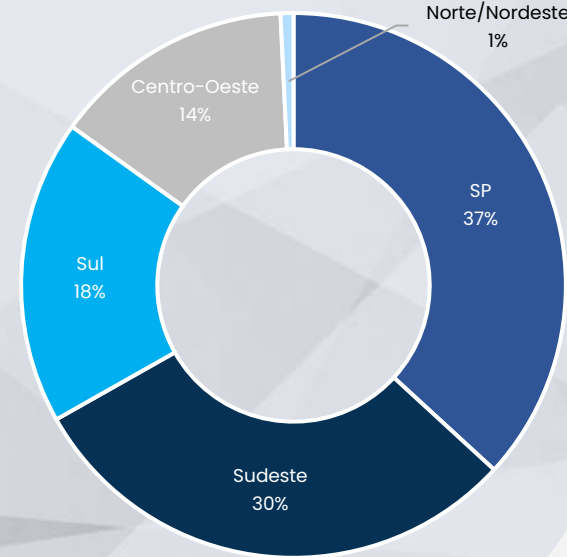


TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Classificação	LTV ¹	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
LA Shopping	Shopping	114,8	CRI (Série Única)	32%	5,9	IPCA	11,3%	Própria	24A2634127 / 24A2634961	True	jan/39
RBMM	Logístico	86,1	Debênture (Única)	48%	-	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
Pulverizados ²	Res / Com / Lote	80,5	CRI Subordinado	84%	2,0	IPCA / IGPM	12,4%	Própria	-	True	-
CB I	Logístico	45,0	CRI Subordinado	65%	3,1	IPCA	7,2%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	36,7	CRI Subordinado	65%	4,2	IPCA	7,2%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Business Park	Logístico	36,0	CRI (Série Única)	39%	3,4	IPCA	11,0%	Própria	19L0938593	Opea	nov/31
CB II	Logístico	32,0	CRI Subordinado	65%	3,1	IPCA	7,2%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mauá Prop	Residencial	24,9	Estruturados	-	-	IPCA	15,2%	Própria	-	-	-
Mauá Renda Urb	Comercial	15,1	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Própria	-	-	-
Renda Residencial	Residencial	11,1	CRI Subordinado	43%	1,6	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Maiojama	Residencial	5,0	CRI Sênior	23%	2,3	IPCA	9,3%	Própria	21K0550408	Opea	nov/26
Bluecap Des Log	Logístico	4,5	Estruturados	-	-	IPCA	15,0%	Mercado	-	-	-
MMPD11	Residencial	3,4	Estruturados	-	-	IPCA	10,0%	Própria	-	-	-
Mix 143	Res / Com / Lote	2,6	CRI Sênior	11%	0,6	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
FIs Líquidos	-	77,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Total	-	529,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	1.104,2	-	53%	3,1	-	10,9%	-	-	-	-

Todas as taxas dos CRIs Pulverizados apresentadas acima são calculadas de acordo com premissas e projeções do Gestor no âmbito dos créditos que fazem parte desses ativos e representam melhor a expectativa de remuneração desses CRIs, frente aos impactos de inadimplência e pré-pagamento naturais das séries de CRIs dessa categoria. As taxas de emissão desses papéis, que constam nos sites dos agentes fiduciários, serão diferentes das taxas apresentadas acima, em razão de representarem as taxas da data de emissão dos respectivos CRIs.

(1) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.

(2) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.

DETALHAMENTO ESTRUTURADOS

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. O Mauá Prop. possui rentabilidade esperada de IPCA + 15,2%.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 24.942.732
% Estruturados	52,0%
% Carteira MCHY	5,3%
Rendimentos	Curva "J"

FII Mauá Renda Urbana: FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui ativos em seu portfólio com contratos de locação de longo prazo no formato Built-to-suit com uma grande rede de supermercados. Os imóveis estão localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo. O retorno líquido esperado é de IPCA + 15,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Renda Urb.
Volume Atual	R\$ 15.141.251
% Estruturados	32,0%
% Carteira MCHY	3,2%
Rendimentos	Curva "J"

BLUECAP 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 476 em dez/21, onde foi subscrito um volume total de R\$ 3.000.000, que foi investido por meio de chamadas de capital trimestrais. O retorno líquido esperado do Fundo é superior a IPCA + 15,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 4.534.671
% Estruturados	9,0%
% Carteira MCHY	0,8%
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 476 inicial em set/21. O retorno líquido esperado do Fundo é de IPCA + 10,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.383.467
% Estruturados	7,0%
% Carteira MCHY	0,7%
Rendimentos	Curva "J"

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 essa 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	10,4%
Vencimento	24/01/2039
Código Cetip	24A2634127 / 24A2634961

DEBÊNTURE RBMM: Operação de Debênture que tem como garantia alienação fiduciária de um galpão logístico localizado a 60 km do centro do RJ e atualmente tem a empresa Deep Logística como locatária. A ABL total do ativo é de 100.515m², com possibilidade de expansão. Adicionalmente, a operação possui cessão fiduciária dos recebíveis e de conta vinculada.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% do PL	7,8%
Vencimento	14/10/2023
Código Cetip	RBMM11

PULVERIZADOS MAUÁ: CRIs séries subordinadas com lastros em recebíveis de financiamentos imobiliários e Home Equity, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, os ativos também apresentam Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos 770 créditos
Taxa	IPCA + 12,40%
% do PL	7,3%
Vencimento	24/11/2034
Código Cetip ¹	-

(1) Os ativos Pulverizados da carteira englobam os códigos Cetip 18F0922802, 21C0777201, 20B0985008, 21D0402922, 20H0747803 e 20H0747498.

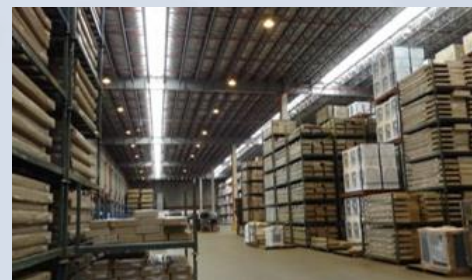
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB I: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	4,1%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0776106

CRI GRUPO CB III: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	3,3%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290175

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 está em 39%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% do PL	3,3%
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

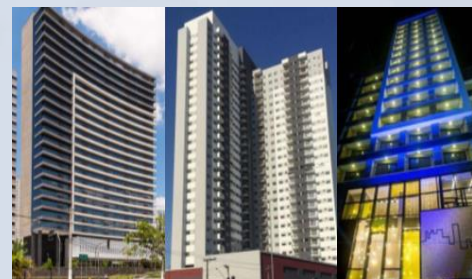
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB II: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. Subordinação de 30% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,15%
% do PL	2,9%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

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 + 14,00%
% do PL	1,0%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139274

CRI MAIOJAMA: CRI série sênior (57% de subordinação) que possui como garantia unidades residenciais e comerciais de 2 empreendimentos (Anita Residence e MW), todas as garantias localizadas em Porto Alegre. Adicionalmente, temos AF de ações das devedoras, cessão de recebíveis da exploração dos imóveis, fundo de reserva equivalente a 3 vezes a parcela do CRI e o LTV atual é de 23%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% do PL	0,5%
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Mix 143 (Sênior): CRI série sênior com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez e Fundo de Contingência. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



Devedor	Diversos 94 créditos
Taxa	7,50%
% do PL	0,2%
Vencimento	25/06/2025
Código Cetip	18F0922803



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 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.

