



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | AGOSTO 2022

## INFORMAÇÕES GERAIS

**Nome**  
Mauá Capital High Yield FII

**Código de Negociação**  
MCHY11

**Patrimônio Líquido (Julho/22)**  
R\$ 369.427.250  
R\$ 102,91/ cota

**Quantidade de Cotas**  
3.589.771

**Número de Cotistas (Julho/22)**  
253

**Público Alvo**  
Investidores em Geral

**Taxa de Gestão**  
1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

**Taxa de Administração**  
0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

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

**Anúncio e Pagamento - Dividendos**  
11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente.

**Gestor**  
Mauá Capital Real Estate

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A  
DTVM

**Objetivo do Fundo**  
O Fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

**CNPJ:**  
36.655.973/0001-06

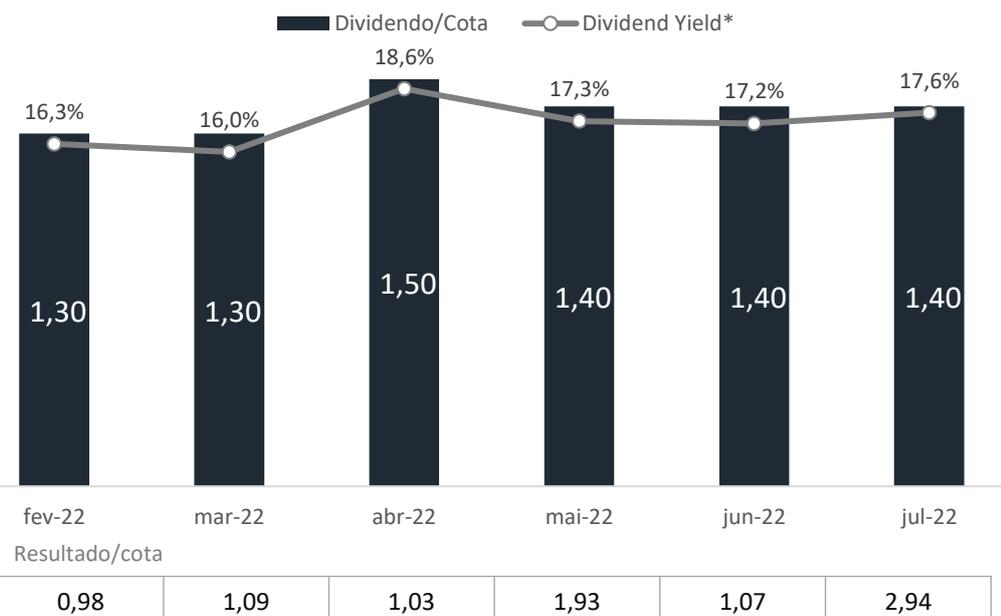
## COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,40 por cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **17,6%**, quando considerado o preço da cota patrimonial no fechamento do mês de julho/22 de R\$ 102,91.

Ao longo do mês realizamos a **venda de R\$ 15 milhões** do CRI CB II (18F0849476 – Série Subordinada), essa movimentação gerou um **ganho de capital equivalente a R\$1,68 por cota** e esse lucro será distribuído ao longo do 2º semestre de 2022. Com parte dos recursos da venda, já realizamos a **aquisição de R\$ 7,2 milhões** do CRI Mix (18F0922803 - Série Sênior). O objetivo dessa aquisição é a unificação das séries subordinadas e sênior – agora ambas detidas integralmente pelo fundo - com uma **remuneração alvo de Inflação + 12%** (composição dos dois ativos). Vale frisar que essa rentabilidade é apenas uma expectativa de acordo com as premissas utilizadas pelo Gestor no desempenho dos créditos que fazem parte do lastro dessa operação.

Devido ao **bom carregamento das operações** e **reservas acumuladas** pelo time de gestão ao longo dos meses passados, **mesmo com as baixas dos índices inflacionários** (IPCA e IGPM), o Gestor tem como **expectativa a manutenção do patamar de distribuição de rendimentos em R\$ 1,40 por cota**. Todas as operações contidas no MCHY foram frutos de um longo e efetivo trabalho de originação, prospecção e estruturação de oportunidades por parte do time de Real Estate da Mauá.

## RESULTADO POR COTA



\* Considerando o valor da cota patrimonial de cada mês específico.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos deste mês foi de **R\$ 1,40 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 22/08/2022. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 17,6%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de R\$ 102,91. Destacamos que, ao longo do mês, houve ganho de capital na venda do CRI CB II na casa dos R\$ 6,0 milhões equivalente a R\$ 1,68/cota e pagamento semestral de CB III na casa dos R\$ 3,2 milhões ou R\$ 0,89/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Abr22	Mai22	Jun22	Jul22	Jul22 (%)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (%)
<b>RECEITAS</b>					<b>% Receitas</b>		
CRI - Juros	R\$ 4.000.472	R\$ 3.892.797	R\$ 4.072.291	R\$ 6.275.650	46%	R\$ 31.908.509	70%
CRI – Ganho de Capital	-	R\$ 3.145.672	-	R\$ 6.030.417	44%	R\$ 9.176.088	20%
CRI - Correção	R\$ 20.536	R\$ 200.094	R\$ 111.074	R\$ 1.267.649	9%	R\$ 4.085.164	9%
Receita sobre Caixa	R\$ 82.714	R\$ 148.987	R\$ 98.230	R\$ 151.395	1%	R\$ 673.728	1%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>R\$ 4.103.722</b>	<b>R\$ 7.387.550</b>	<b>R\$ 4.281.596</b>	<b>R\$ 13.725.111</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 45.843.489</b>	<b>100%</b>
<b>Despesas</b>	<b>(R\$ 414.057)</b>	<b>(R\$ 447.754)</b>	<b>(R\$ 441.219)</b>	<b>(R\$ 3.172.057)</b>	<b>-23%</b>	<b>(R\$ 5.717.396)</b>	<b>-12%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>R\$ 3.689.665</b>	<b>R\$ 6.939.796</b>	<b>R\$ 3.840.377</b>	<b>R\$ 10.553.054</b>	<b>77%</b>	<b>R\$ 40.126.092</b>	<b>88%</b>
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 1,03	R\$ 1,93	R\$ 1,07	R\$ 2,94	-	R\$ 11,18	-
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 5.384.657</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 34.256.245</b>	<b>-</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>R\$ 1,50</b>	<b>R\$ 1,40</b>	<b>R\$ 1,40</b>	<b>R\$ 1,40</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 9,60</b>	<b>-</b>
<b>RENTABILIDADE POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,43%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,27%</b>	<b>-</b>	<b>9,61%</b>	<b>-</b>
<b>RENT. POR COTA ANUALIZADA<sup>(2)</sup></b>	<b>18,60%</b>	<b>17,25%</b>	<b>17,15%</b>	<b>16,39%</b>	<b>-</b>	<b>17,03%</b>	<b>-</b>
<b>% DO CDI BRUTO</b>	<b>163%</b>	<b>124%</b>	<b>126%</b>	<b>132%</b>	<b>-</b>	<b>148%</b>	<b>-</b>
<b>% DO CDI LÍQUIDO<sup>(3)</sup></b>	<b>191%</b>	<b>145%</b>	<b>147%</b>	<b>155%</b>	<b>-</b>	<b>174%</b>	<b>-</b>

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

(2) Considera a cota patrimonial de cada mês. Para acumulado 2022 considera a patrimonial de janeiro/22.

(3) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

## ATIVOS ATUAIS

Em todos os ativos do portfólio, **possuímos 100%** do CRI/Debênture em cada uma de suas respectivas series<sup>1</sup>.

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
BELU11	Ativos de Renda	Res / Com	81,6	Debênture	81%	1,2	IPCA	12,8%	Própria	BELU11	-	nov-24
RBMM	Ativos de Renda	Logístico	73,1	Debênture	43%	1,2	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out-23
CB I	Corporativo	Logístico	51,5	Subordinada	60%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	40,6	Subordinada	60%	5,2	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul-33
CB II	Corporativo	Logístico	22,0	Subordinada	60%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez-32
Mix	Pessoa Física	Res / Com / Lote	20,9	Subordinada	80%	2,3	IGPM	13,8%	Própria	18F0922802	True	jul-25
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	15,7	Subordinada	90%	2,8	IPCA	18,6%	Própria	21C0777201	True	mar-36
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,1	Subordinada	52%	2,0	IPCA	17,4%	Própria	20H0747803	True	fev-39
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,1	Subordinada	63%	2,1	IPCA	26,2%	Própria	20B0985008	True	ago-38
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	11,7	Subordinada	58%	2,7	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov-25
CRI Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	9,4	Subordinada	43%	2,6	IPCA	25,7%	Própria	21D0402922	True	abr-41
Mix	Pessoa Física	Res / Com / Lote	7,2	Sênior	58%	1,3	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun-25
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	5,1	Subordinada	61%	2,4	IPCA	21,6%	Própria	20H0747498	True	mai-38
Caixa Total	-	-	19,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>382,4</b>	-	<b>64%</b>	<b>2,7</b>	-	<b>12%</b>	-	-	-	-

Todas as taxas dos CRIs Pessoa Física apresentadas abaixo 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.

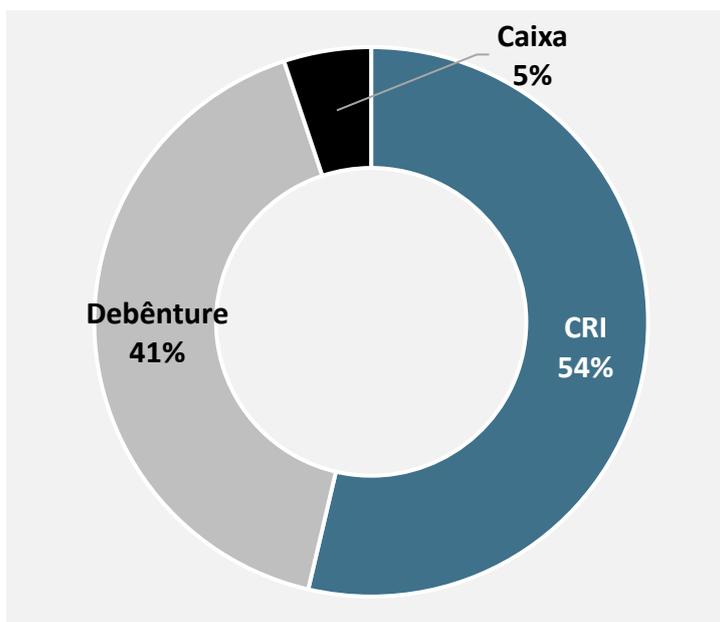
(1) Considerando outros veículos geridos pela Mauá.

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

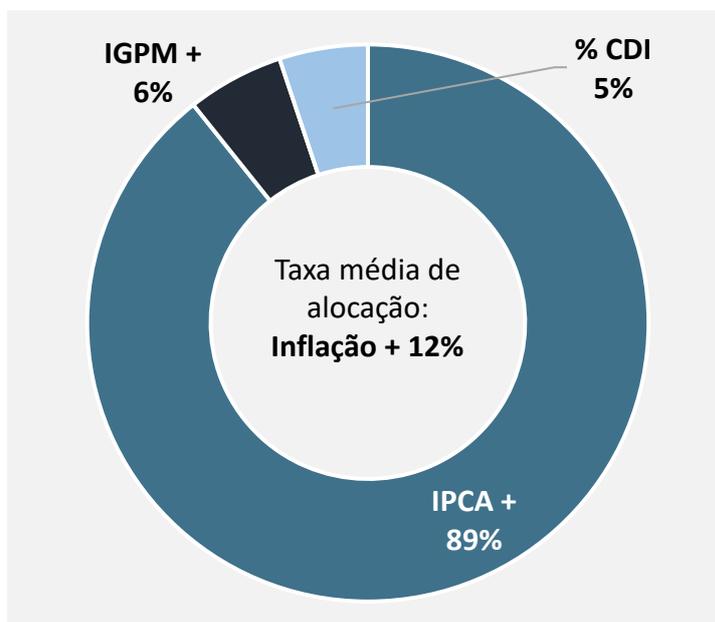
## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de julho/2022. 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.

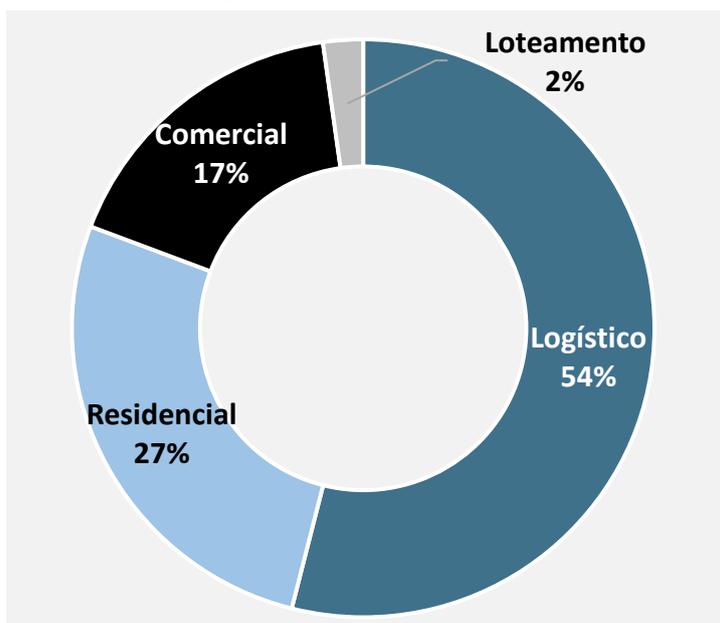
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (%)



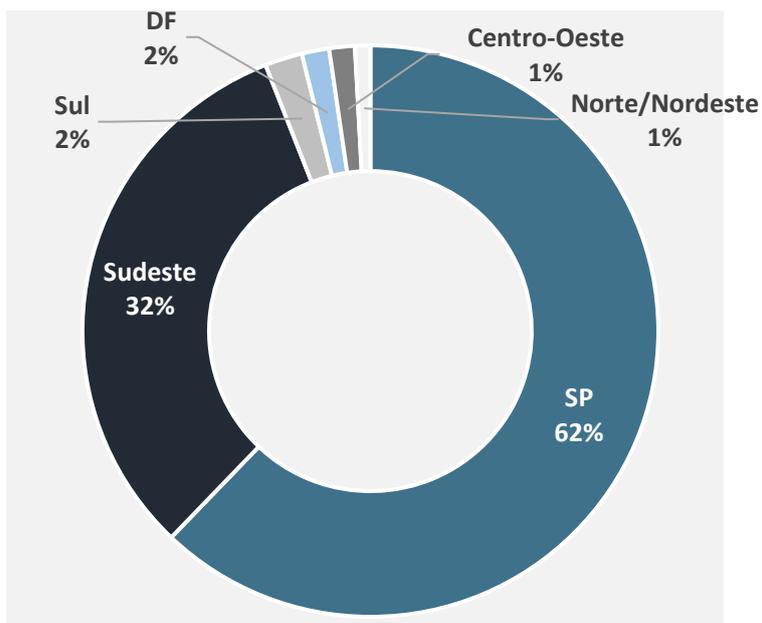
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### Debênture BELU11



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,75%</b>
% PL	<b>22,1%</b>
Vencimento	<b>21/11/2024</b>
Código Cetip	<b>BELU11</b>

Operação de Debênture série única que tem como garantia alienação fiduciária de 8 imóveis (comerciais e residenciais) em sua grande maioria na cidade de São Paulo (90%). Adicionalmente, a operação possui cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários e de conta vinculada, além de um fundo de reserva equivalente a 2 parcelas mensais da Debênture. A ABL total das garantias da operação totalizam 7.847 m<sup>2</sup> e o LTV atual da operação é de 81%.

### Debênture RBMM



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,50%</b>
% PL	<b>19,8%</b>
Vencimento	<b>14/10/2023</b>
Código Cetip	<b>RBMM11</b>

Operação de Debênture que tem como garantia alienação fiduciária de um galpão logístico localizado a 60 km do centro do RJ e atualmente tem dois locatários (Renner e Azplan). A ABL total do ativo é de 100.515m<sup>2</sup>, com possibilidade de expansão. Adicionalmente, a operação possui cessão fiduciária dos recebíveis e de conta vinculada, além de fundo de reserva de R\$ 1 milhão (aproximadamente, 2 parcelas mensais da Debênture).

### CRI CB I



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>14,0%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>17L0776106</b>

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. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 60%.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI CB III



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>11,0%</b>
Vencimento	<b>11/07/2033</b>
Código Cetip	<b>19G0290175</b>

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. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 60%. O fundo de reserva atual é de R\$ 9,0 milhões (Julho/22).

### CRI CB II



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>6,0%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>18F0849476</b>

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. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 60%.

### CRI Pessoa Física – Mix 144 (Sênior e Sub.)



Devedor	<b>Diversos 118 créditos</b>
Taxa	<b>Sub. - IGPM + 14,30% Sênior – IGPM + 7,50%</b>
% PL	<b>5,7%</b>
Vencimento	<b>25/07/2025</b>
Código Cetip	<b>18F0922802</b>

CRI série sênior e subordinada 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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Pessoa Física - Mix IV



Devedor	<b>Diversos 171 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 19,4%</b>
% PL	<b>4,2%</b>
Vencimento	<b>12/03/2036</b>
Código Cetip	<b>21C0777201</b>

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

### CRI Pessoa Física - Mix I



Devedor	<b>Diversos 266 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 18,10%</b>
% PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>14/02/2039</b>
Código Cetip	<b>20H0747803</b>

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

### CRI Pessoa Física - Mix III

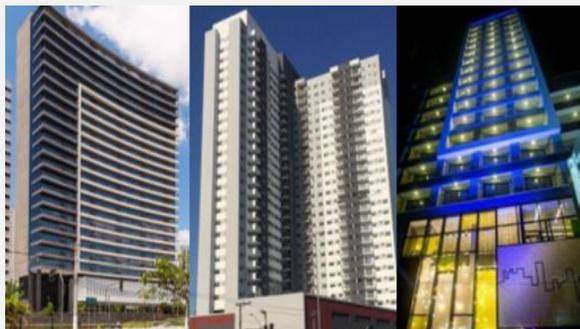


Devedor	<b>Diversos 147 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 27,30%</b>
% PL	<b>3,3%</b>
Vencimento	<b>12/08/2038</b>
Código Cetip	<b>20B0985008</b>

CRI série subordinada 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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Renda Residencial



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 14,00%</b>
% PL	<b>3,2%</b>
Vencimento	<b>26/11/2025</b>
Código Cetip	<b>19K1139274</b>

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.

### CRI Ponte I



Devedor	<b>Diversos 79 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 26,70%</b>
% PL	<b>2,5%</b>
Vencimento	<b>12/04/2041</b>
Código Cetip	<b>21D0402922</b>

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

### CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	<b>Diversos 218 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 22,40%</b>
% PL	<b>1,4%</b>
Vencimento	<b>12/05/2038</b>
Código Cetip	<b>20H0747498</b>

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



# Mauá Capital

Rua Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar  
fundosimobiliarios@mauacapital.com - 55 11 2102 0740



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

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.