



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | AGOSTO 2023

# INFORMAÇÕES GERAIS (JULHO/23)

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação (*Ticker*)  
**MCHY11**

Número de Cotistas  
**887**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 362.523.112,28**  
**R\$ 100,99/ cota**

Liquidez  
**R\$ 474.491 (total mês)**  
**R\$ 22.595 (média diária)**

Valor da Cota a Mercado  
**R\$ 111,13**

Último Dividendo  
**R\$ 1,30 / cota**

Preço Mercado / Patrimonial  
**1,10**

*Dividend Yield* Anualizado<sup>1</sup>  
**16,6% a.a.**

Anúncio e Pagamento de Dividendos

**11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente**

Data do IPO  
**14/06/2021**

Quantidade de Cotas  
**3.589.771**

CNPJ  
**36.655.973/0001-06**

Público Alvo  
**Investidores Profissionais**

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) Considerando o valor de fechamento da cota patrimonial do mês.

# PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO MÊS

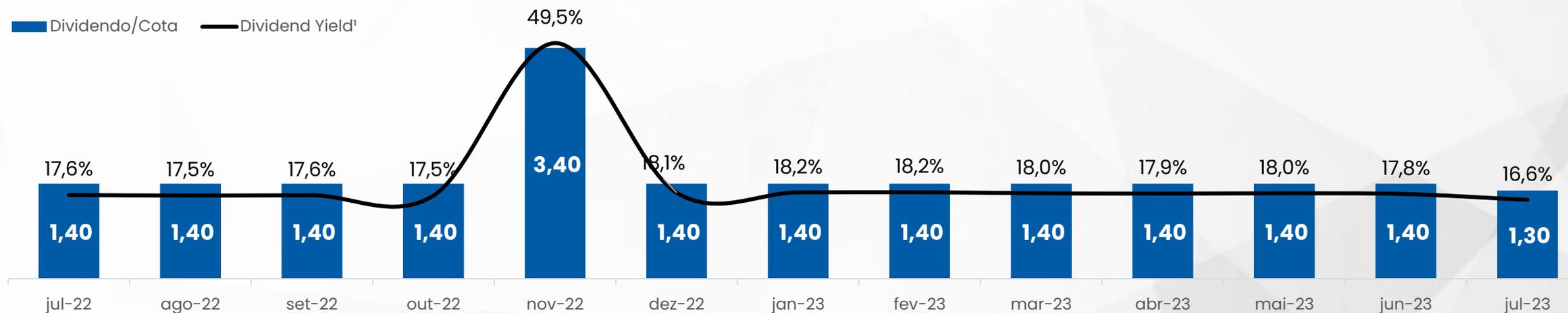
MCHY: Mauá Capital High Yield FI

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,30 por cota** referente ao mês de julho/23, **resultando em um dividend yield de 16,6%**, quando considerado o valor da cota patrimonial do mês.

**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.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



### RESULTADO POR COTA

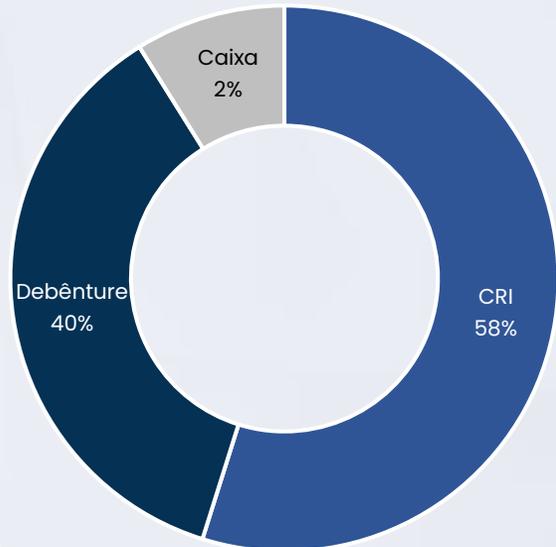
2,94	1,08	1,09	1,10	3,46	1,05	1,88	1,67	0,92	0,92	1,68	0,97	1,55
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

(1) Considera o valor da cota patrimonial de cada mês específico.

## 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.

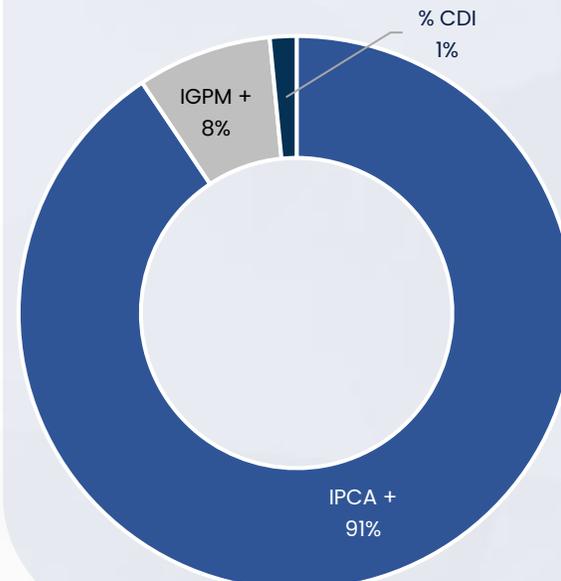
### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



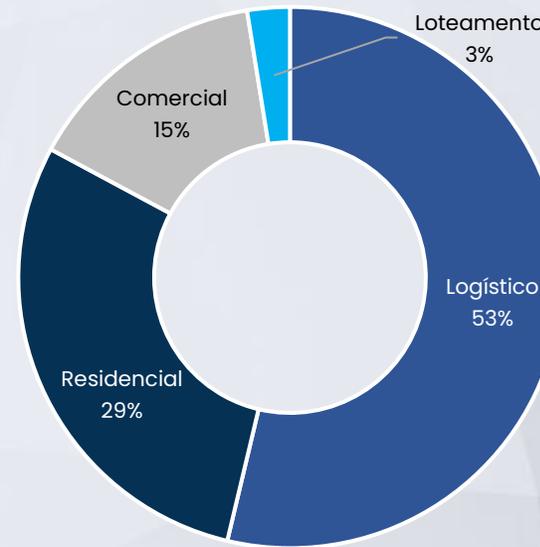
### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

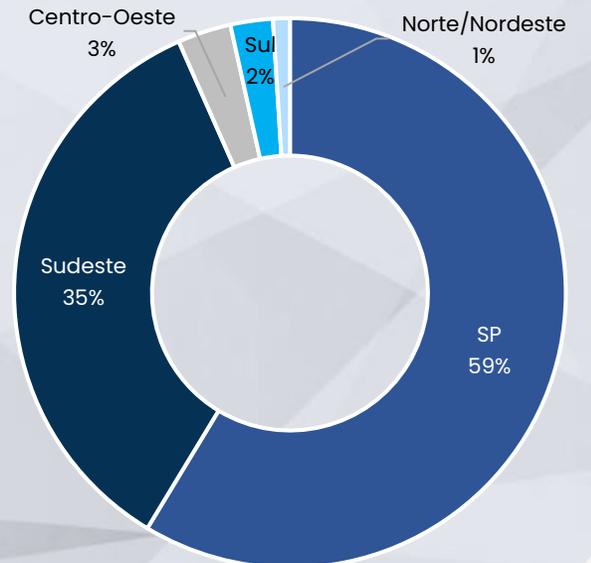
#### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



#### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



#### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

## RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 6,4 milhões, já as despesas representaram 13% deste valor. Além disso, a distribuição foi de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 1,30/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mai23 (R\$)	Jun23 (R\$)	Jul23 (R\$)	Jul23 (% Receitas)	Acumulado 2023 (R\$)	Acumulado 2023 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>						
CRI – Juros	3.361.292	2.201.013	5.346.078	83%	27.567.343	69%
CRI – Correção	238.276	304.097	980.052	15%	3.215.156	8%
CRI – Ganho de Capital	2.760.259	1.585.986	-	-	7.387.847	19%
Receita sobre Caixa	436.826	306.723	94.884	2%	1.564.970	4%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>6.796.653</b>	<b>4.397.819</b>	<b>6.421.014</b>	<b>100%</b>	<b>39.726.315</b>	<b>100%</b>
Despesas	<b>-769.492</b>	<b>-758.733</b>	<b>-845.781</b>	<b>-13%</b>	<b>-5.321.116</b>	<b>-13%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>6.027.162</b>	<b>3.639.086</b>	<b>5.575.233</b>	<b>87%</b>	<b>34.405.199</b>	<b>87%</b>
RENDIMENTO FINAL POR COTA	1,68	1,01	1,55	-	9,58	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	5.025.679	5.025.679	4.666.702	-	34.820.779	-
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,30</b>	<b>-</b>	<b>9,70</b>	<b>-</b>
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(1)</sup>	1,39%	1,37%	1,29%	-	9,62%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	18,0%	17,8%	16,6%	-	17,0%	-
% DO CDI BRUTO	130%	128%	120%	-	127%	-
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(2)</sup>	152%	151%	142%	-	149%	-

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

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

### TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV'	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securitizadora	Vcto
RBMM	Logístico	78,7	Debênture (Única)	43%	0,2	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
BELUII	Res / Com	58,1	Debênture (Única)	79%	0,8	IPCA	12,8%	Própria	BELUII	-	nov/24
CB I	Logístico	50,6	Subordinada	69%	4,4	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	40,3	Subordinada	69%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Alocação Tática	-	25,1	Subordinada	65%	5,6	IPCA	11,3%	Própria	-	-	-
Mix	Res / Com / Lote	22,7	Subordinada	86%	1,7	IGPM	14,3%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	21,7	Subordinada	69%	4,4	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	15,8	Subordinada	92%	2,8	IPCA	18,6%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	13,4	Subordinada	56%	2,0	IPCA	26,2%	Própria	20B0985008	True	ago/38
Renda Residencial	Residencial	11,7	Subordinada	44%	2,2	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Mix I	Res / Com / Lote	10,8	Subordinada	46%	2,0	IPCA	17,4%	Própria	20H0747803	True	fev/39
CRI Pontte I	Res / Com	10,7	Subordinada	49%	2,6	IPCA	25,7%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Mix Sr	Res / Com / Lote	4,5	Sênior	17%	0,9	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	2,5	Subordinada	56%	2,4	IPCA	21,6%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	5,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>372,0</b>	<b>-</b>	<b>64%</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>12,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 Renner como locatária. 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.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,50%</b>
% do PL	<b>21,7%</b>
Vencimento	<b>14/10/2023</b>
Código Cetip	<b>RBMM11</b>

**DEBÊNTURE BELU11:** 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 6.372 m<sup>2</sup> e o LTV atual da operação é de 79%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,75%</b>
% do PL	<b>16,0%</b>
Vencimento	<b>21/11/2024</b>
Código Cetip	<b>BELU11</b>

**CRI GRUPO CB I:** 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 69%.



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

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI GRUPO CB III:** 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 69%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% do PL	<b>11,1%</b>
Vencimento	<b>11/07/2033</b>
Código Cetip	<b>19G0290175</b>

**CRI Mix 144 (Sênior e Sub.):** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 96 créditos</b>
Taxa	<b>7,50% / 14,30%</b>
% do PL	<b>7,5%</b>
Vencimento	<b>25/07/2025</b>
Código Cetip	<b>18F0922802</b>

**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 69%.



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

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Mix IV:** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 127 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 18,60%</b>
% do PL	<b>4,4%</b>
Vencimento	<b>12/03/2036</b>
Código Cetip	<b>21C0777201</b>

**CRI Mix III:** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 117 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 26,21%</b>
% do PL	<b>3,7%</b>
Vencimento	<b>12/08/2038</b>
Código Cetip	<b>20B0985008</b>

**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.



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

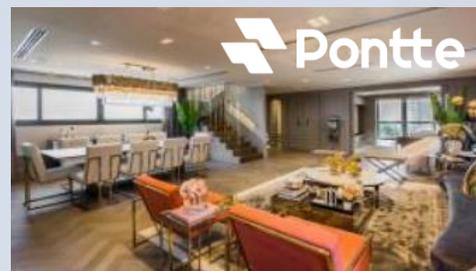
### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**CRI Mix I:** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 226 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 17,39%</b>
% do PL	<b>3,0%</b>
Vencimento	<b>14/02/2039</b>
Código Cetip	<b>20H0747803</b>

**CRI PONTTE I:** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 70 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 25,66%</b>
% do PL	<b>2,9%</b>
Vencimento	<b>12/04/2041</b>
Código Cetip	<b>21D0402922</b>

**CRI Mix II:** 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.



<b>Devedor</b>	<b>Diversos 171 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 21,57%</b>
% do PL	<b>0,7%</b>
Vencimento	<b>12/05/2038</b>
Código Cetip	<b>20H0747498</b>



# 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.

