



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | DEZEMBRO 2021

## INFORMAÇÕES GERAIS

**Nome**  
Mauá Capital High Yield FII

**Código de Negociação**  
MCHY11

**Patrimônio Líquido (Nov/21)**  
R\$ 358.520.000,88  
R\$ 101,36 / cota

**Quantidade de Cotas**  
3.537.064

**Número de Cotistas (Nov/21)**  
51

**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**  
8º e 13º 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

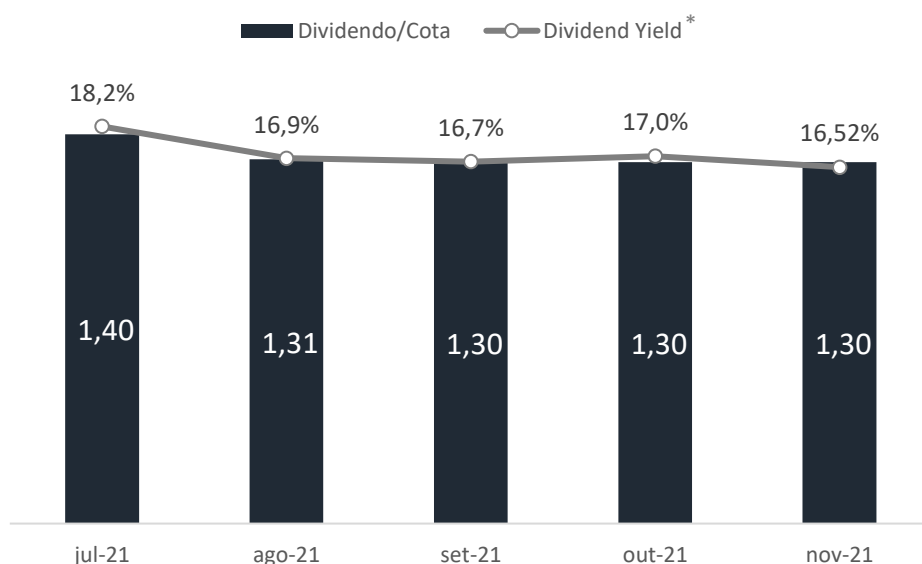
## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro/21 o Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,30 por cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **16,5%**, quando considerado o preço patrimonial de novembro/21 de R\$ 101,36.

Devido ao carrego das operações, a expectativa do gestor é a de que aos próximos meses sejam caracterizados pela manutenção da carteira do FII e do patamar de distribuição de rendimentos.

Todas as operações contidas no MCHY foram fruto de um longo e efetivo trabalho de originação, prospecção e estruturação de oportunidades por parte do time de Real Estate da Mauá Capital.

## RESULTADO POR COTA



Resultado/cota

1,72	0,99	1,54	1,92	0,96
------	------	------	------	------

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

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de novembro/2021 foi de **R\$ 1,30 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 22/12/2021. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 16,52%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de novembro/21 de R\$ 101,36.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul21	Ago21	Set21	Out21	Nov21
<b>RECEITAS</b>					
CRI - Juros	R\$ 5.788.459	R\$ 3.647.276	R\$ 3.545.111	R\$ 3.494.236	R\$ 3.732.886
CRI - Correção	R\$ 654.092	R\$ 232.048	R\$ 2.254.447	R\$ 3.622.120	R\$ 19.347
Receita sobre Caixa	R\$ 27.135	R\$ 26.600	R\$ 24.888	R\$ 62.482	R\$ 20.224
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>R\$ 6.469.686</b>	<b>R\$ 3.905.924</b>	<b>R\$ 5.824.446</b>	<b>R\$ 7.175.838</b>	<b>R\$ 3.772.458</b>
Despesas	(R\$ 376.802)	(R\$ 376.802)	(R\$ 387.188)	(R\$ 393.120)	(R\$ 389.028)
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>R\$ 6.092.884</b>	<b>R\$ 3.511.522</b>	<b>R\$ 5.437.258</b>	<b>R\$ 6.782.718</b>	<b>R\$ 3.383.429</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA</b>	<b>R\$ 1,72</b>	<b>R\$ 0,99</b>	<b>R\$ 1,54</b>	<b>R\$ 1,92</b>	<b>R\$ 0,96</b>
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 4.951.890</b>	<b>R\$ 4.633.554</b>	<b>R\$ 4.598.183</b>	<b>R\$ 4.598.183</b>	<b>R\$ 4.598.183</b>
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,40	R\$ 1,31	R\$ 1,30	R\$ 1,30	R\$ 1,30
<b>RENTABILIDADE POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,40%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,30%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,28%</b>
<b>RENT. POR COTA ANUALIZADA</b>	<b>18,2%</b>	<b>16,9%</b>	<b>16,7%</b>	<b>17,0%</b>	<b>16,52%</b>
<b>% DO CDI BRUTO</b>	<b>377%</b>	<b>321%</b>	<b>296%</b>	<b>258%</b>	<b>229%</b>
<b>% DO CDI LÍQUIDO<sup>(2)</sup></b>	<b>444%</b>	<b>377%</b>	<b>349%</b>	<b>303%</b>	<b>269%</b>

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

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

## ATIVOS ATUAIS

Em todos os ativos do portfólio, possuímos **mais que 50%** do CRI/Debênture em cada uma de suas respectivas series<sup>1</sup>.

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 abaixo, em razão de representarem as taxas da data de emissão dos respectivos CRIs.

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tipo	LTV <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
BELU11	Ativos de Renda	Res / Com	76,9	Debênture	74%	1,8	IPCA	12,75%	Própria	BELU11	-	nov-24
RBMM	Ativos de Renda	Logístico	67,8	Debênture	38%	1,7	IPCA	11,50%	Própria	RBMM 11	-	out-23
CB I	Corporativo	Logístico	52,6	CRI	58%	5,1	IPCA	7,00%	Própria	17L0776106	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	43,3	CRI	58%	5,4	IPCA	7,00%	Própria	19G0290175	Virgo	jul-33
CB II	Corporativo	Logístico	37,4	CRI	58%	5,1	IPCA	7,00%	Própria	18F0849476	Virgo	dez-32
Mix	Pessoa Física	Res / Com / Lote	18,0	CRI	71%	2,6	IGPM	14,32%	Própria	18F0922802	True	jul-25
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	14,5	CRI	86%	2,8	IPCA	19,35%	Própria	21C0777201	True	mar-36
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	13,4	CRI	59%	3,1	IPCA	14,00%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov-25
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	11,0	CRI	66%	2,1	IPCA	27,27%	Própria	20B0985008	True	ago-38
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	9,5	CRI	53%	2,1	IPCA	18,10%	Própria	20H0747803	True	fev-39
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	9,1	CRI	65%	2,5	IPCA	22,44%	Própria	20H0747498	True	mai-38
CRI Ponte I	Pessoa Física	Res / Com	8,1	CRI	40%	2,6	IPCA	26,69%	Própria	21D0402922	True	abr-41
Caixa Total	-	-	5,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>366,8</b>	-	<b>59%</b>	<b>3,2</b>	-	<b>12%</b>	-	-	-	-

(1) Considerando outros veículos geridos pela Mauá.

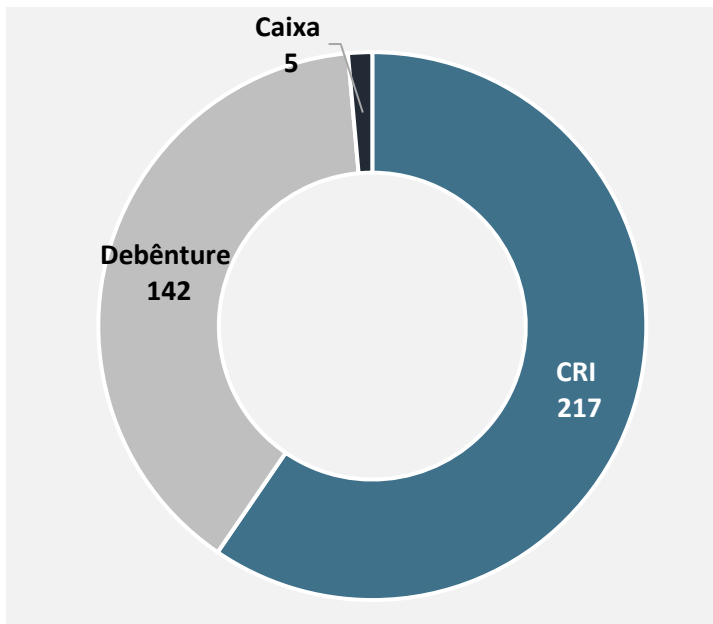
(2) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.



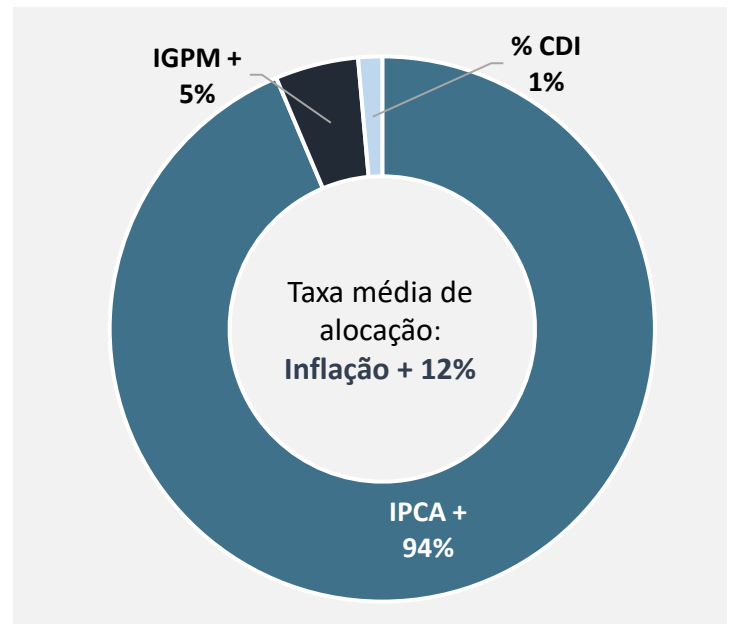
## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento de novembro/2021. 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.

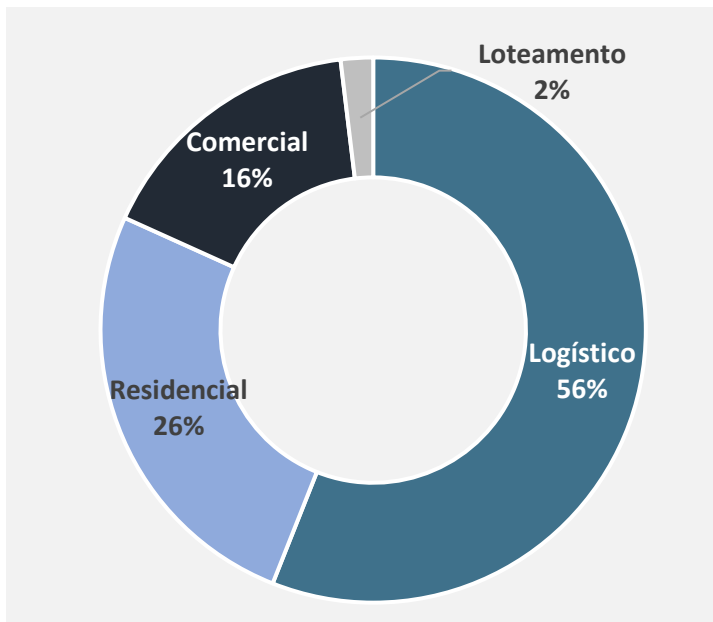
### DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



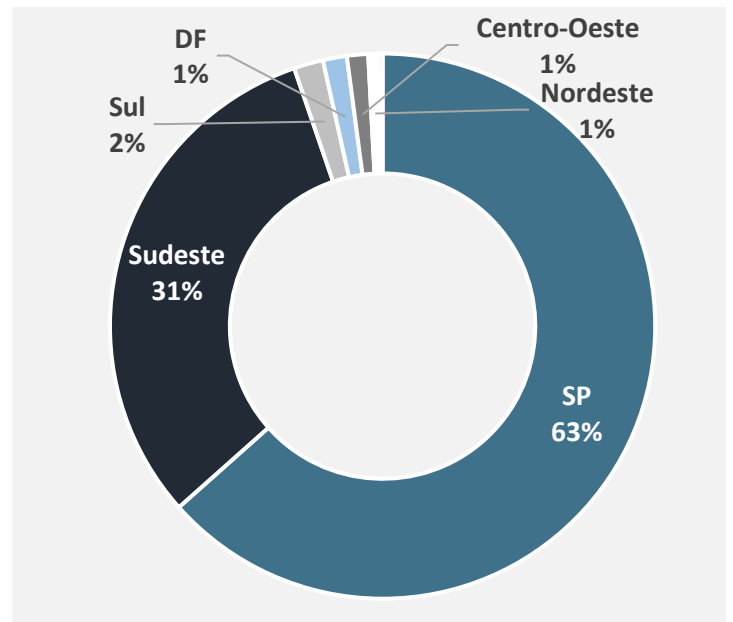
### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### Debênture BELU11



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,75%</b>
% PL	<b>21,4%</b>
Vencimento	<b>21/11/2024</b>
Código Cetip	<b>BELU11</b>

Operação de Debênture série única que tem como garantia alienação fiduciária de 10 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 10.012 m<sup>2</sup> e o LTV atual da operação é de 74%.

### Debênture RBMM11



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,50%</b>
% PL	<b>18,9%</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, DSP 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>14,7%</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 58%.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI CB III



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>12,1%</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 58%. O fundo de reserva atual é de R\$ 21,5 milhões (Nov/21).

### CRI CB II



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>10,4%</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 29% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 58%.

### CRI Pessoa Física – Mix 144<sup>a</sup>



Devedor	<b>Diversos 130 créditos</b>
Taxa	<b>IGPM + 14,30%</b>
% PL	<b>5,0%</b>
Vencimento	<b>25/07/2025</b>
Código Cetip	<b>18F0922802</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

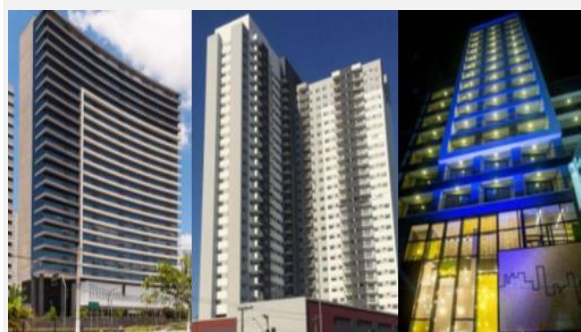
### CRI Pessoa Física - Mix IV



Devedor	<b>Diversos 192 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 19,4%</b>
% PL	<b>4,1%</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 Renda Residencial



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 14,00%</b>
% PL	<b>3,7%</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 Pessoa Física - Mix III



Devedor	<b>Diversos 167 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 27,30%</b>
% PL	<b>3,1%</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 Pessoa Física - Mix I



Devedor	<b>Diversos 300 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 18,10%</b>
% PL	<b>2,6%</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.

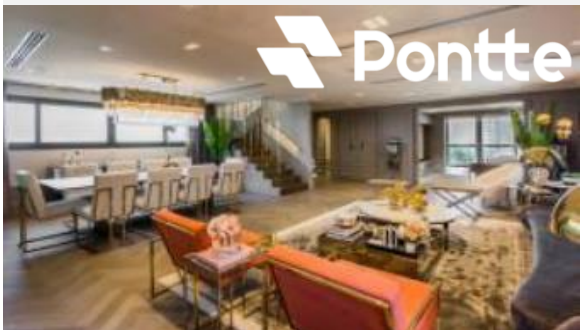
### CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	<b>Diversos 258 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 22,40%</b>
% PL	<b>2,5%</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.

### CRI Ponte I



Devedor	<b>Diversos 88 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 26,70%</b>
% PL	<b>2,3%</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.



# Mauá Capital

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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos