



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | FEVEREIRO 2024

# INFORMAÇÕES GERAIS (JANEIRO/24)

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

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

Número de Cotistas  
**1.665**

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>  
**R\$ 350.843.115,07**  
**R\$ 9,77/ cota**

Liquidez  
**R\$ 822.940 (total mês)**  
**R\$ 37.406 (média diária)**

Valor da Cota a Mercado  
**R\$ 10,22**

Último Dividendo  
**R\$ 0,11 / cota**

Preço Mercado / Patrimonial  
**1,03**

*Dividend Yield* Anualizado<sup>2</sup>  
**14,1% 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  
**35.897.710**

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\$ 356.323.497,62 (R\$ 9,93/cota).  
(2) Considerando o valor de fechamento da cota patrimonial do mês.

# RESUMO DO MÊS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

## COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente à janeiro/24 (paga aos cotistas em fevereiro/24) foi de **R\$ 0,11** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,1% a.a.** quando considerada a cota patrimonial de fechamento de janeiro.

As receitas do fundo somaram R\$ 6,0 milhões ao longo do mês. O resultado foi impactado positivamente devido ao pagamento semestral de um CRI relevante do portfólio.

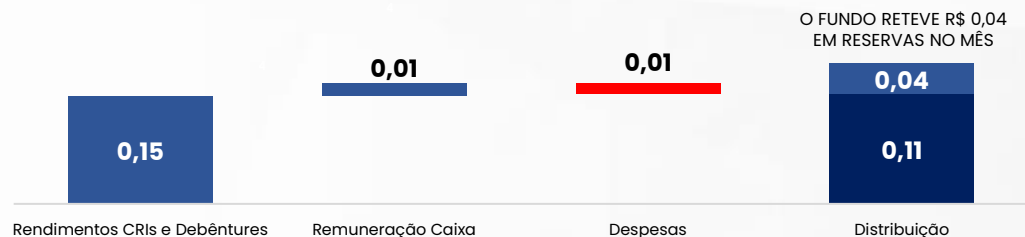
Como evento subsequente, tivemos o **encerramento da 3ª emissão de cotas** do MCHY11, no valor total de aproximadamente R\$ 900 milhões, que considera a aquisição dos ativos do MCHF11 após aprovada sua respectiva dissolução.

Com esta captação o MCHY11 alocará em novos ativos que estão no pipeline de estruturação pela Mauá Capital. Maiores informações serão trazidas no próximo relatório.

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

O Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,15/cota e distribuiu R\$ 0,11. Portanto, reteve R\$ 0,04/cota das reservas. Como mencionado acima, este resultado foi impactado pelo pagamento de um CRI relevante na carteira do fundo que paga juros e correção monetária semestralmente.

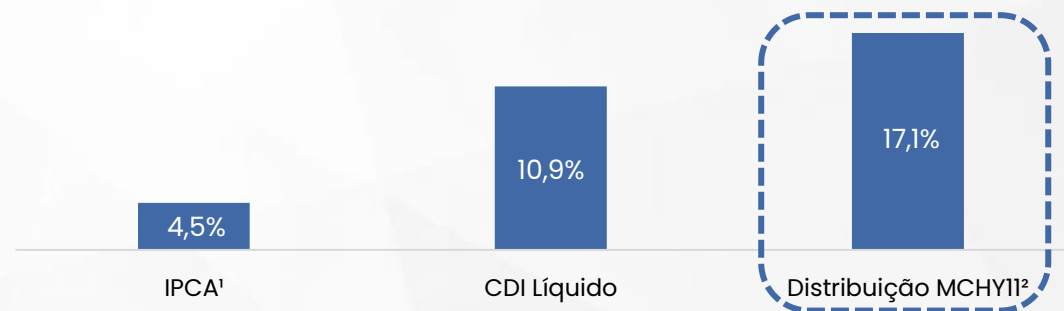
Assim, encerramos o mês com R\$ 0,08/cota de **reservas que serão utilizadas para manter as próximas distribuição do MCHY11 dentro do seu guidance de distribuição.**



(1) O IPCA considerado é de fevereiro/23 a janeiro/24. (2) O DY é calculado com base na média de rendimentos distribuídos no período anualizado na base de juros compostos e considerando a média do valor da cota patrimonial de fechamento no período. (3) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

## RESULTADOS ENTREGUES ÚLTIMOS 12 MESES

Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de rendimentos entregues pelo MCHY11 nos últimos 12 meses (fevereiro/23 a janeiro/24). Durante este período o **fundo entregou rendimentos totais de IPCA + 12,1%**<sup>2</sup> líquido para os cotistas, como indicado no gráfico abaixo:



## 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 até junho/24.

Em relação à cota patrimonial de fechamento de janeiro este valor representa um **dividend yield** anualizado de 14,1% a.a.. Como o fundo operava nesta data com ágio no mercado secundário, o **dividend yield** a mercado estava em 13,7% a.a.

Projeção<sup>3</sup> de distribuição mensal jan/24 a jun/24

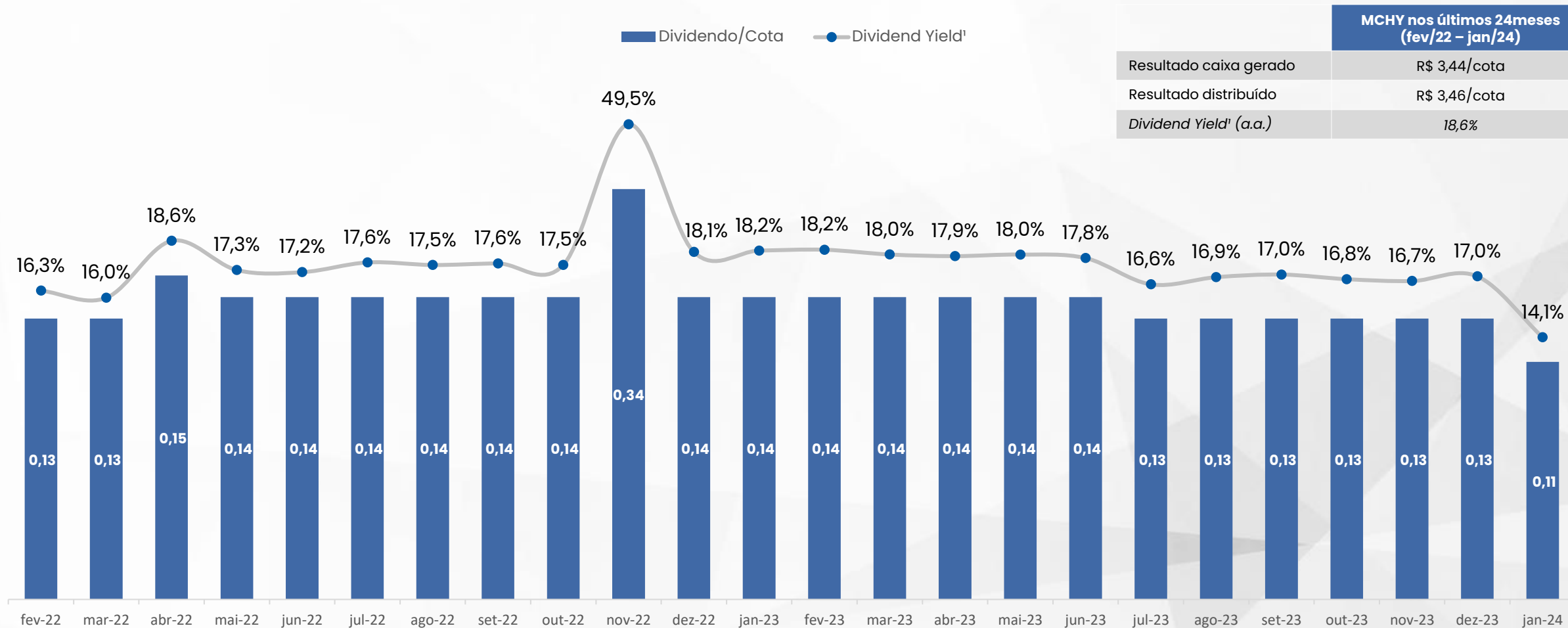
**R\$ 0,11 / por mês**

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

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

Dado que o fundo possui operações com taxa média acima de IPCA +12% a.a., mesmo diante da queda acentuada dos indicadores de inflação, o MCHY consegue manter seu patamar de distribuição mensal, buscando trazer a estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente pelo fundo.



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



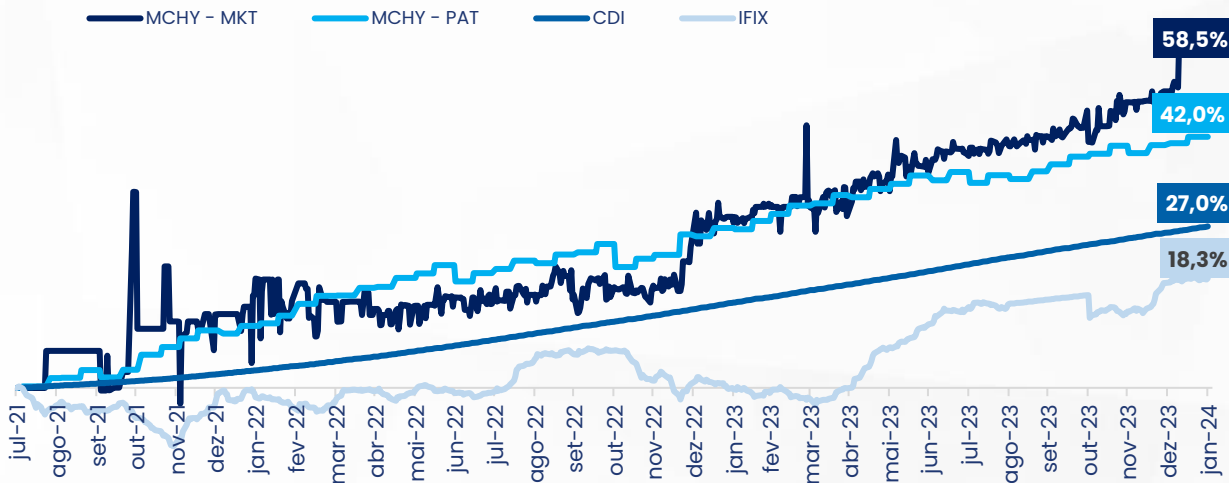
# ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

## RENTABILIDADE DO FUNDO

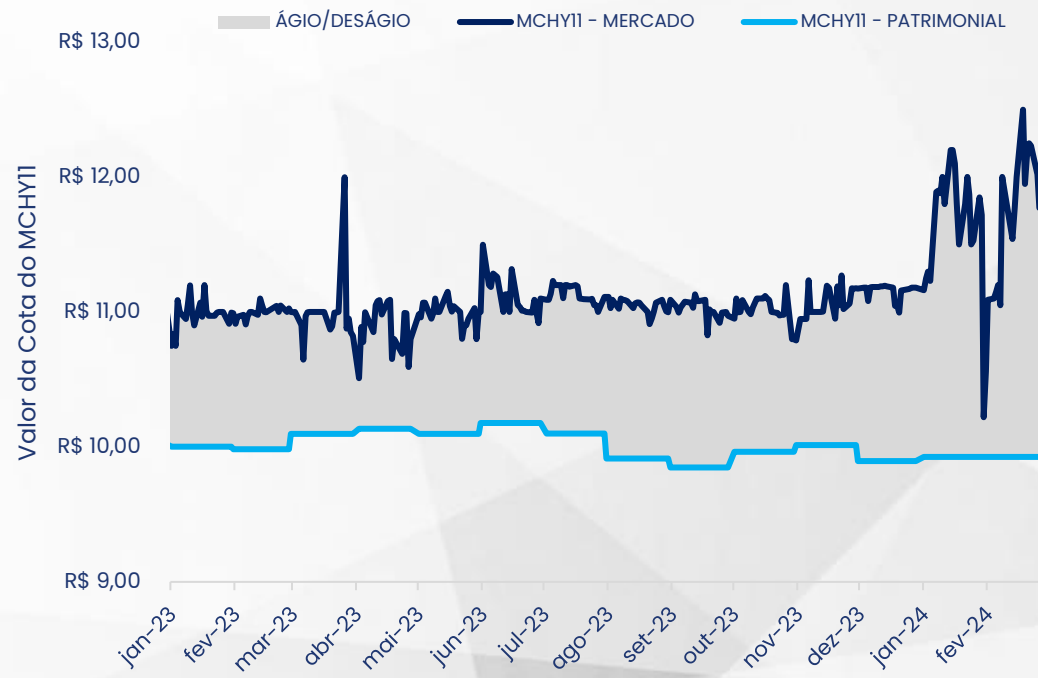
Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCHY apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX.**

Performance	Início	2024	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCHY - Mercado + Dividendos	58,5%	6,0%	24,2%	14,2%	12,3%
MCHY - Patrimonial + Dividendos	42,0%	1,0%	12,0%	4,3%	2,4%
IFIX	18,3%	0,7%	18,7%	4,2%	2,5%
CDI Líquido (15% de alíquota)	27,0%	0,9%	10,9%	5,1%	2,4%



## HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de negociações do fundo no mercado secundário.



# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

## RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 6,0 milhões ao longo do mês. O resultado foi impactado positivamente devido ao pagamento semestral de um CRI relevante do portfólio. Por fim, a distribuição foi de R\$ 3,9 milhões, equivalente a R\$ 0,11/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov23 (R\$)	Dez23 (R\$)	Jan24 (R\$)	Jan24 (% Receitas)	Acumulado 2024 (R\$)	Acumulado 2024 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>						
CRI – Juros	3.039.232	1.858.152	4.109.376	69%	4.109.376	69%
CRI – Correção	950.635	100.342	1.264.480	21%	1.264.480	21%
CRI – Ganho de Capital	4.481.565	463.605	-	0%	-	0%
Receita sobre Caixa	295.082	401.906	612.851	10%	612.851	10%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>8.766.514</b>	<b>2.824.005</b>	<b>5.986.707</b>	<b>100%</b>	<b>5.986.707</b>	<b>100%</b>
Despesas	<b>-836.221</b>	<b>-852.795</b>	<b>-506.324</b>	<b>-8%</b>	<b>-506.324</b>	<b>-8%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>7.930.293</b>	<b>1.971.210</b>	<b>5.480.383</b>	<b>92%</b>	<b>5.480.383</b>	<b>92%</b>
RENDIMENTO FINAL POR COTA	2,21	0,55	0,15	-	0,15	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.666.702	4.666.702	3.948.748	-	3.948.748	-
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,11</b>	<b>-</b>	<b>0,11</b>	<b>-</b>
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(1)</sup>	1,30%	1,32%	1,11%	-	1,11%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	16,7%	17,0%	14,1%	-	14,1%	-
% DO CDI BRUTO	141%	147%	123%	-	123%	-
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(2)</sup>	166%	172%	145%	-	145%	-

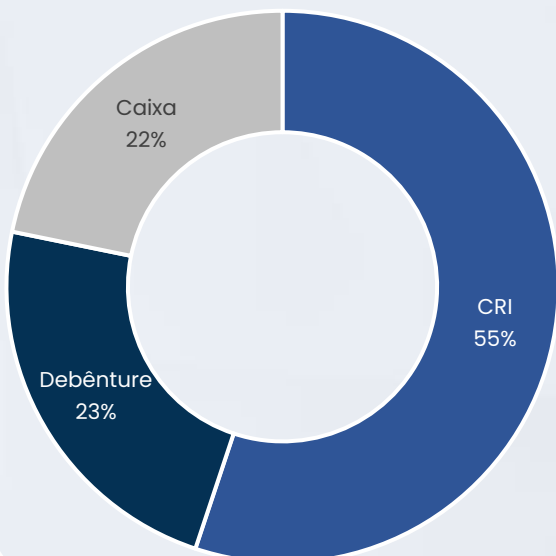
(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(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.

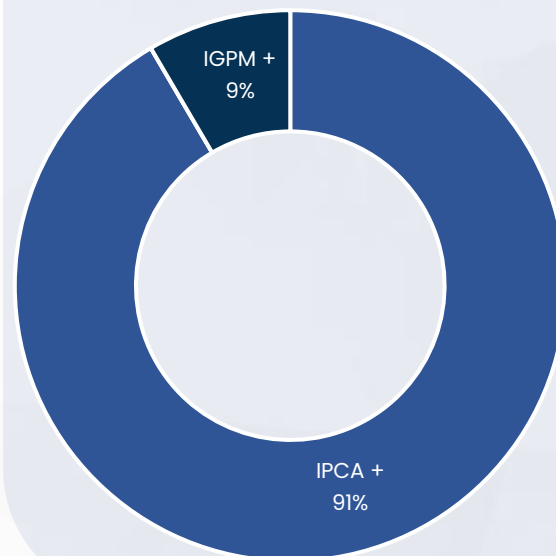
### DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



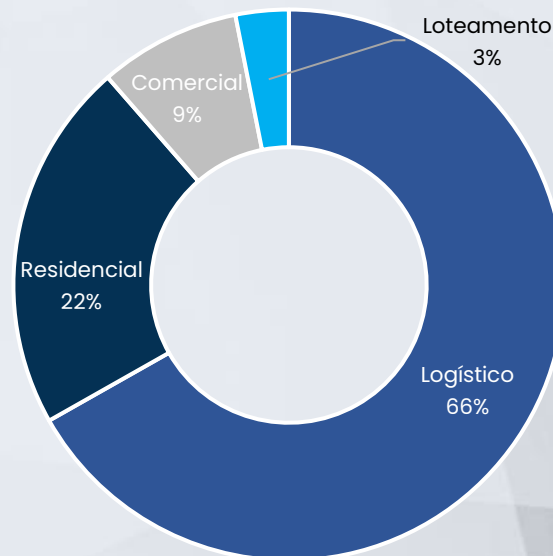
### BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS E DEBÊNTURES

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

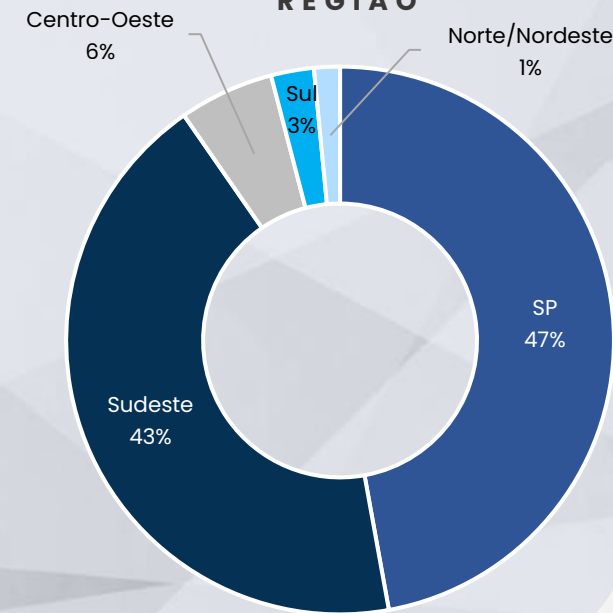
#### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



#### DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



#### DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



### TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>(1)</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
RBMM	Logístico	83,4	Debênture (Única)	49%	-	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
CB I	Logístico	45,7	Subordinada	65%	3,2	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	36,2	Subordinada	65%	4,1	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Mix 144	Res / Com / Lote	22,7	Subordinada	92%	1,3	IGPM	13,5%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	19,6	Subordinada	65%	3,2	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	16,5	Subordinada	96%	2,8	IPCA	18,4%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	14,7	Subordinada	62%	1,9	IPCA	24,8%	Própria	20B0985008	True	ago/38
CRI Pontte I	Res / Com	12,2	Subordinada	96%	2,5	IPCA	23,8%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Renda Residencial	Residencial	11,4	Subordinada	43%	1,7	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Mix I	Res / Com / Lote	11,3	Subordinada	52%	2,0	IPCA	16,5%	Própria	20H0747803	True	fev/39
Mix 144	Res / Com / Lote	3,0	Sênior	11%	0,6	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	1,8	Subordinada	52%	2,3	IPCA	20,1%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	80,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>358,8</b>	-	<b>63%</b>	<b>1,9</b>	-	<b>12,0%</b>	-	-	-	-

Todas as taxas dos CRIs Pessoa Física (Mix's e Pontte) 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 Deep Logística 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>23,4%</b>
Vencimento	<b>14/10/2023</b>
Código Cetip	<b>RBMM11</b>

**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%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% do PL	<b>12,8%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>17L0776106</b>

**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%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% do PL	<b>10,2%</b>
Vencimento	<b>11/07/2033</b>
Código Cetip	<b>19G0290175</b>

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 94 créditos</b>
Taxa	<b>7,50% / 13,50%</b>
% do PL	<b>7,2%</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, 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%.



<b>Devedor</b>	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% do PL	<b>5,5%</b>
Vencimento	<b>13/12/2032</b>
Código Cetip	<b>18F0849476</b>

**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 122 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 18,40%</b>
% do PL	<b>4,6%</b>
Vencimento	<b>12/03/2036</b>
Código Cetip	<b>21C0777201</b>

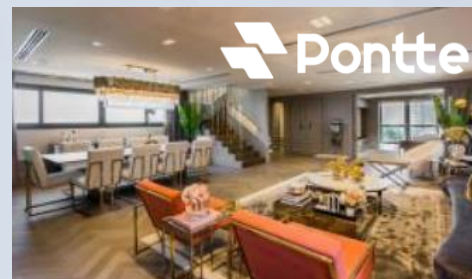
### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

**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 107 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 24,80%</b>
% do PL	<b>4,1%</b>
Vencimento	<b>12/08/2038</b>
Código Cetip	<b>20B0985008</b>

**CRI PONTE 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 69 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 23,80%</b>
% do PL	<b>3,4%</b>
Vencimento	<b>12/04/2041</b>
Código Cetip	<b>21D0402922</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 212 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 16,50%</b>
% do PL	<b>3,2%</b>
Vencimento	<b>14/02/2039</b>
Código Cetip	<b>20H0747803</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 166 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 20,10%</b>
% do PL	<b>0,5%</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.

