



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | JANEIRO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação
MCHY11

Patrimônio Líquido (Dez/21)
R\$ 363.602.380,70
R\$ 102,80 / cota

Quantidade de Cotas
3.537.064

Número de Cotistas (Dez/21)
76

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

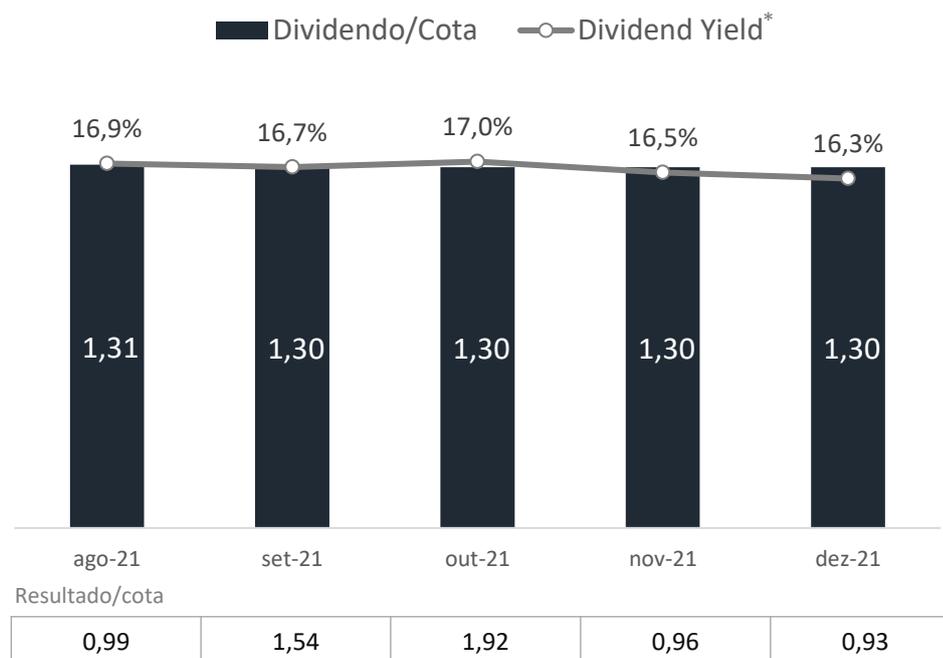
COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em dezembro/21 o Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,30 por cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **16,3%**, quando considerado o preço da cota patrimonial de dezembro/21 de R\$ 102,80.

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



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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de dezembro/2021 foi de **R\$ 1,30 por cota** e o pagamento ocorrerá no dia 24/01/2022. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 16,3%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de dezembro/21 de R\$ 102,80.

Vale frisar que o resultado do mês foi composto basicamente pelos juros dos papéis, pois a inflação distribuída (efeito caixa) foi baixa no período. Isso ocorre pois temos alguns ativos com amortização *bullet* (apenas no vencimento) ou a taxa de amortização é menor do que a inflação do mês. Essa correção monetária não distribuída se tornará resultado ao longo dos meses, conforme curva de amortização dos papéis.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ago21	Set21	Out21	Nov21	Dez21
RECEITAS					
CRI - Juros	R\$ 3.647.276	R\$ 3.545.111	R\$ 3.494.236	R\$ 3.732.886	R\$ 3.829.250
CRI - Correção	R\$ 232.048	R\$ 2.254.447	R\$ 3.622.120	R\$ 19.347	R\$ 16.813
Receita sobre Caixa	R\$ 26.600	R\$ 24.888	R\$ 62.482	R\$ 20.224	R\$ 30.828
TOTAL RECEITAS	R\$ 3.905.924	R\$ 5.824.446	R\$ 7.175.838	R\$ 3.772.458	R\$ 3.876.892
Despesas	(R\$ 376.802)	(R\$ 387.188)	(R\$ 393.120)	(R\$ 389.028)	(R\$ 584.417)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 3.511.522	R\$ 5.437.258	R\$ 6.782.718	R\$ 3.383.429	R\$ 3.292.476
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 0,99	R\$ 1,54	R\$ 1,92	R\$ 0,96	R\$ 0,93
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 4.633.554	R\$ 4.598.183	R\$ 4.598.183	R\$ 4.598.183	R\$ 4.598.183
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,31	R\$ 1,30	R\$ 1,30	R\$ 1,30	R\$ 1,30
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,31%	1,30%	1,31%	1,28%	1,26%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	16,9%	16,7%	17,0%	16,52%	16,28%
% DO CDI BRUTO	321%	296%	258%	229%	166%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	377%	349%	303%	269%	196%

(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 100%** do CRI/Debênture em cada uma de suas respectivas series¹.

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tipo	LTV ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
BELU11	Ativos de Renda	Res / Com	77,6	Debênture	75%	1,7	IPCA	12,8%	Própria	BELU11	-	nov-24
RBMM	Ativos de Renda	Logístico	68,7	Debênture	41%	1,6	IPCA	11,5%	Própria	RBMM 11	-	out-23
CB I	Corporativo	Logístico	52,9	CRI	53%	5,1	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	44,1	CRI	53%	5,3	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul-33
CB II	Corporativo	Logístico	37,7	CRI	53%	5,1	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez-32
Mix	Pessoa Física	Res / Com / Lote	18,2	CRI	71%	2,6	IGPM	14,3%	Própria	18F0922802	True	jul-25
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	14,5	CRI	87%	2,8	IPCA	19,4%	Própria	21C0777201	True	mar-36
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	13,6	CRI	60%	3,1	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov-25
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	11,4	CRI	68%	2,1	IPCA	27,3%	Própria	20B0985008	True	ago-38
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	9,7	CRI	53%	2,1	IPCA	18,1%	Própria	20H0747803	True	fev-39
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	9,2	CRI	64%	2,5	IPCA	22,4%	Própria	20H0747498	True	mai-38
CRI Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	8,4	CRI	40%	2,6	IPCA	26,7%	Própria	21D0402922	True	abr-41
Caixa Total	-	-	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	370,0	-	58%	3,2	-	12%	-	-	-	-

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.

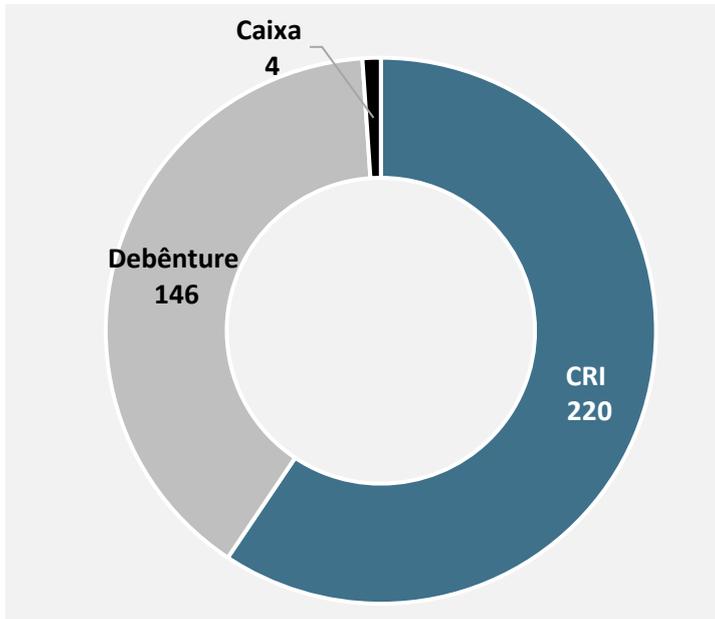
(1) Considerando outros veículos geridos pela Mauá.

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

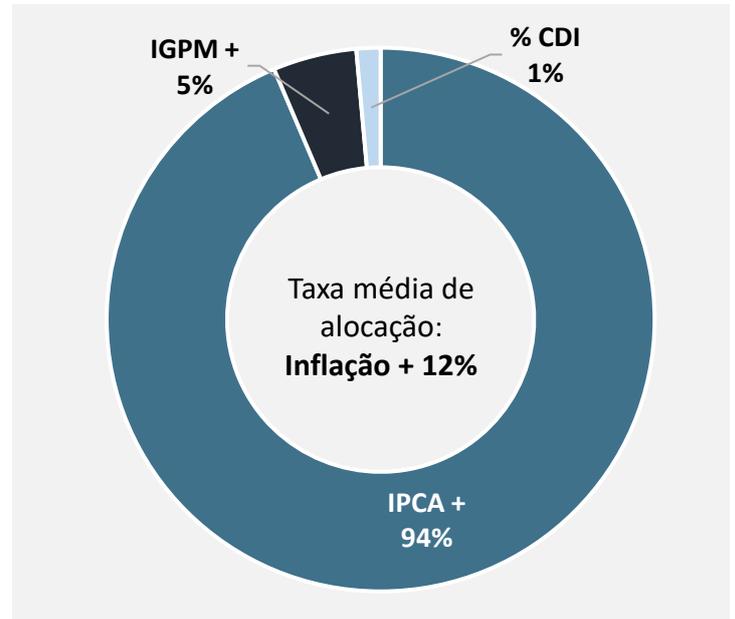
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

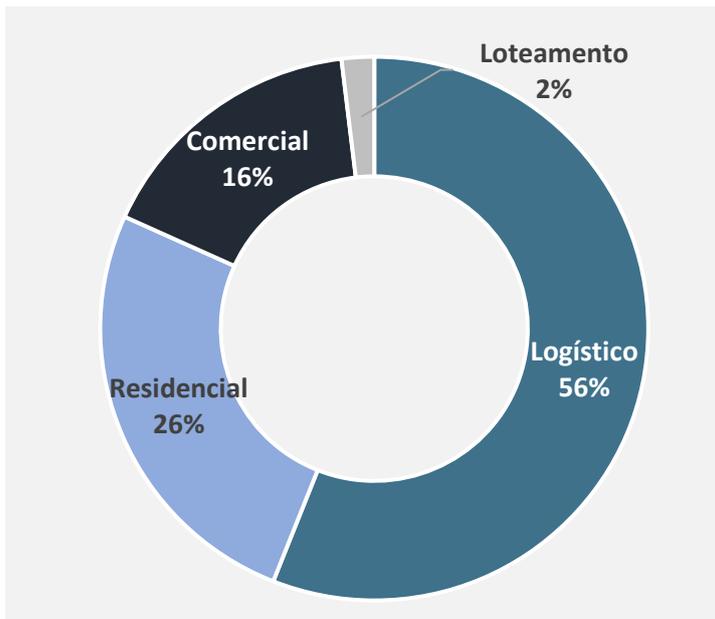
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



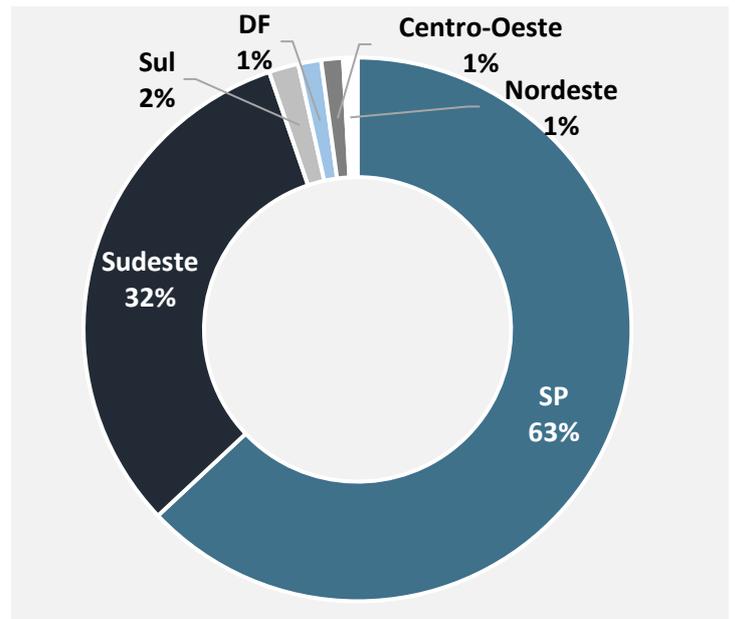
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Debênture BELU11



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 12,75%
% PL	21,3%
Vencimento	21/11/2024
Código Cetip	BELU11

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 m² e o LTV atual da operação é de 75%.

Debênture RBMM11



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% PL	18,9%
Vencimento	14/10/2023
Código Cetip	RBMM11

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 100.515m², 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	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	14,5%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	17L0776106

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 53%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,1%
Vencimento	11/07/2033
Código Cetip	19G0290175

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 53%. O fundo de reserva atual é de R\$ 24,8 milhões (Dez/21).

CRI CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	10,4%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

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 53%.

CRI Pessoa Física – Mix 144^a



Devedor	Diversos 127 créditos
Taxa	IGPM + 14,30%
% PL	5,0%
Vencimento	25/07/2025
Código Cetip	18F0922802

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	Diversos 189 créditos
Taxa	IPCA + 19,4%
% PL	4,0%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0777201

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	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 14,00%
% PL	3,7%
Vencimento	26/11/2025
Código Cetip	19K1139274

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	Diversos 160 créditos
Taxa	IPCA + 27,30%
% PL	3,1%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0985008

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	Diversos 297 créditos
Taxa	IPCA + 18,10%
% PL	2,7%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip	20H0747803

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.

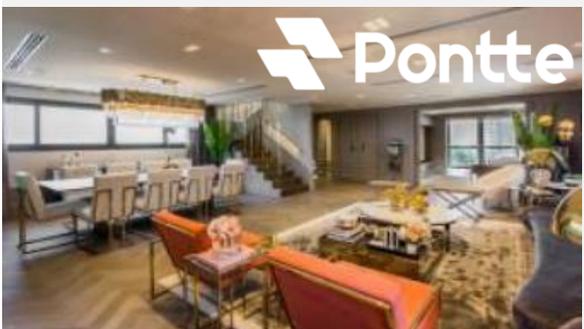
CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	Diversos 250 créditos
Taxa	IPCA + 22,40%
% PL	2,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747498

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	Diversos 85 créditos
Taxa	IPCA + 26,70%
% PL	2,3%
Vencimento	12/04/2041
Código Cetip	21D0402922

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.