



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | JANEIRO 2023

## INFORMAÇÕES GERAIS

**Nome**  
Mauá Capital High Yield FII

**Código de Negociação**  
MCHY11

**Patrimônio Líquido (Dezembro/22)**  
R\$ 360.235.419  
R\$ 100,35/ cota

**Quantidade de Cotas**  
3.589.771

**Número de Cotistas (Dezembro/22)**  
401

**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

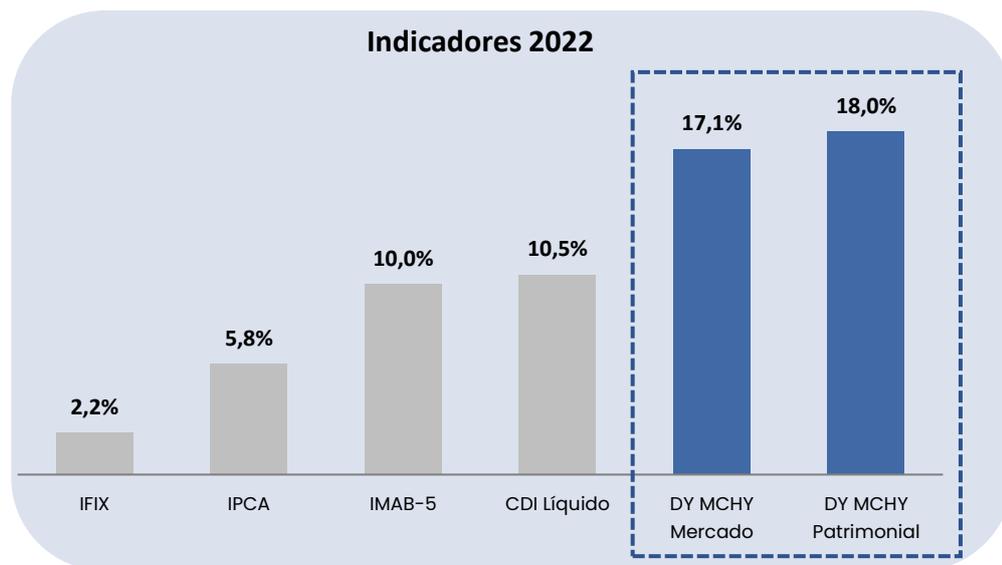
O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,40 por cota** no mês de dezembro/22, resultando em um *dividend yield* de **18,1%**, quando considerado o valor da cota patrimonial do mês.

Essa linearidade de distribuição que traz previsibilidade ao investidor é consequência da escolha do time de gestão do MCHY11 que optou por acumular reservas durante o período de inflação elevada e manter o Fundo com um patamar elevado de distribuição, independentemente do comportamento dos índices inflacionários no curto prazo.

A **nossa perspectiva para o 1º semestre de 2023 é a manutenção do atual patamar de distribuição, em R\$ 1,40/cota.**

Realizamos um estudo e comparamos o resultado entregue pelo MCHY ao longo do ano de 2022 com os principais índices de mercado. **Durante 2022, o MCHY distribuiu R\$ 18,60 por cota para os investidores**, equivalente a um *Dividend Yield* de 18,0% a.a., quando considerado a valor médio da cota patrimonial do Fundo ao longo de 2022 (R\$ 103,17), já quando olhamos o *Dividend Yield* a mercado o valor é de 17,1% a.a., considerando o valor médio da cota a mercado do Fundo em 2022 (R\$ 108,81).

Considerando os números acima, essa análise nos mostra que **os dividendos entregues pelo MCHY (considerando a patrimonial) ao longo de 2022 foram equivalentes a CDI líquido<sup>1</sup> + 6,8%.**



(1) Considerando alíquota de 15%.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos deste mês foi de **R\$ 1,40 por cota** e o pagamento ocorrerá no dia 23/01/2023. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 18,1%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de R\$ 100,35.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Set22	Out22	Nov22	Dez22	Dez22 (%)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (%)
<b>RECEITAS</b>					<b>% Receitas</b>		
CRI – Juros	R\$ 3.848.509	R\$ 4.029.859	R\$ 3.673.473	R\$ 3.711.976	89%	R\$ 51.078.219	67%
CRI – Ganho de Capital	-	-	-	-	-	R\$ 9.176.088	12%
CRI - Correção	R\$ 317.723	R\$ 193.136	R\$ 8.907.398	R\$ 239.970	6%	R\$ 13.950.185	18%
Receita sobre Caixa	R\$ 156.072	R\$ 143.572	R\$ 267.086	R\$ 208.497	5%	R\$ 1.616.321	2%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>R\$ 4.322.304</b>	<b>R\$ 4.366.566</b>	<b>R\$ 12.847.956</b>	<b>R\$ 4.160.443</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 75.820.813</b>	<b>100%</b>
Despesas	(R\$ 412.120)	(R\$ 410.569)	(R\$ 417.011)	(R\$ 403.423)	-10%	(R\$ 7.770.353)	-10%
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>R\$ 3.910.185</b>	<b>R\$ 3.955.998</b>	<b>R\$ 12.430.945</b>	<b>R\$ 3.757.020</b>	<b>90%</b>	<b>R\$ 68.050.459</b>	<b>90%</b>
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 1,09	R\$ 1,10	R\$ 3,46	R\$ 1,05	-	R\$ 18,96	-
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	<b>R\$ 12.205.221</b>	<b>R\$ 5.025.679</b>	-	<b>R\$ 66.564.184</b>	-
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>R\$ 1,40</b>	<b>R\$ 1,40</b>	<b>R\$ 3,40</b>	<b>R\$ 1,40</b>	-	<b>R\$ 18,60</b>	-
<b>RENTABILIDADE POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,36%</b>	<b>1,35%</b>	<b>3,41%</b>	<b>1,40%</b>	-	<b>18,17%</b>	-
<b>RENT. POR COTA ANUALIZADA</b>	<b>17,56%</b>	<b>17,49%</b>	<b>49,55%</b>	<b>18,22%</b>	-	<b>18,17%</b>	-
<b>% DO CDI BRUTO</b>	<b>127%</b>	<b>133%</b>	<b>334%</b>	<b>120%</b>	-	<b>145%</b>	-
<b>% DO CDI LÍQUIDO<sup>(2)</sup></b>	<b>149%</b>	<b>156%</b>	<b>393%</b>	<b>141%</b>	-	<b>171%</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 100%** do CRI/Debênture em cada uma de suas respectivas séries<sup>1</sup>. O ativo FII Porto foi uma alocação tática de caixa e deve permanecer no portfólio somente até o final de janeiro/23.

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
RBMM	Logístico	74,5	Debênture (Única)	43%	0,8	IPCA	11,50%	Própria	RBMM	-	out/23
BELU11	Res / Com	54,7	Debênture (Única)	65%	1,4	IPCA	12,75%	Própria	BELU11	-	nov/24
CB I	Logístico	49,5	Subordinada	68%	4,7	IPCA	7,00%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	41,6	Subordinada	68%	5,0	IPCA	7,00%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
FII Porto	Comercial	30,6	Sênior	64%	-	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Mix	Res / Com / Lote	21,4	Subordinada	141%	2,1	IGPM	13,77%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	21,2	Subordinada	68%	4,7	IPCA	7,00%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	15,6	Subordinada	103%	2,8	IPCA	18,60%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	12,1	Subordinada	57%	2,0	IPCA	26,21%	Própria	20B0985008	True	ago/38
Mix I	Res / Com / Lote	11,7	Subordinada	47%	2,5	IPCA	17,39%	Própria	20H0747803	True	fev/39
Renda Residencial	Residencial	11,6	Subordinada	49%	2,0	IPCA	14,00%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
CRI Pontte I	Res / Com	9,4	Subordinada	42%	2,6	IPCA	25,66%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Mix Sr	Res / Com / Lote	6,7	Subordinada	39%	1,1	IGPM	7,50%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	3,8	Subordinada	58%	2,4	IPCA	21,57%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	5,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	<b>370,1</b>	-	<b>65%</b>	<b>2,4</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.

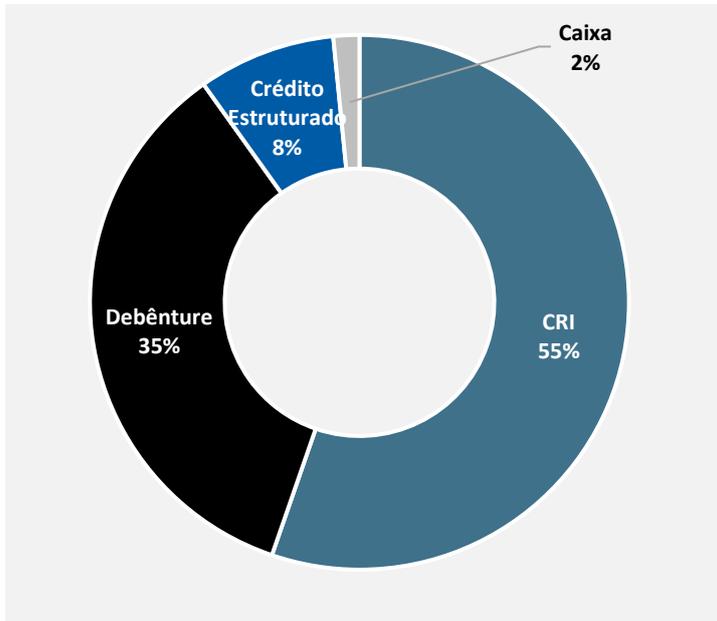
(1) Considerando outros veículos geridos pela Mauá.

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

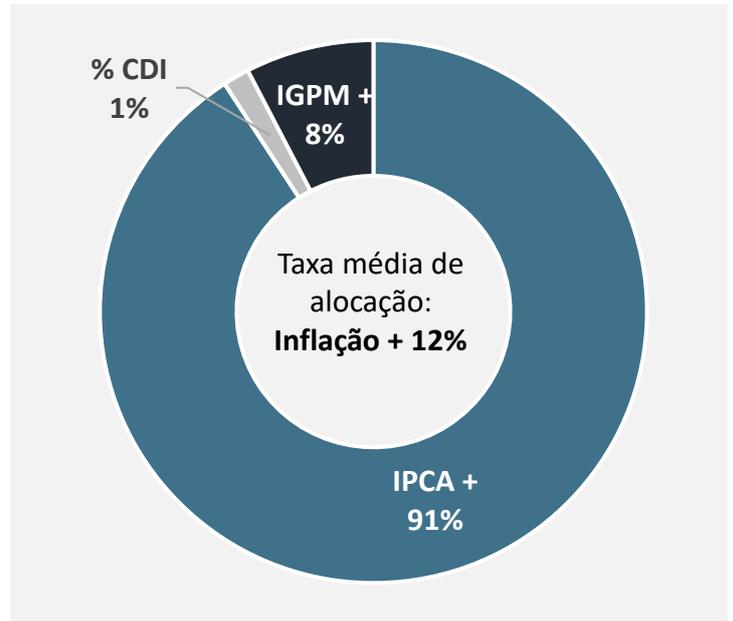
## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento do mês. 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.

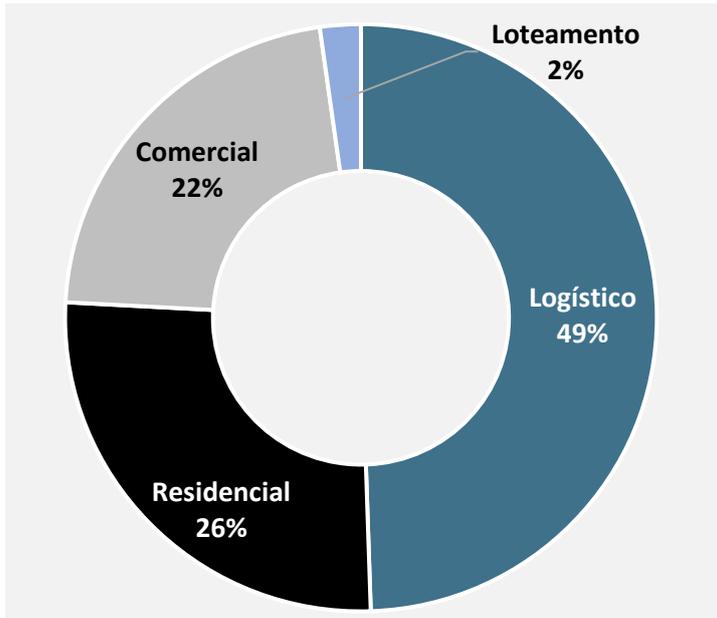
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (%)



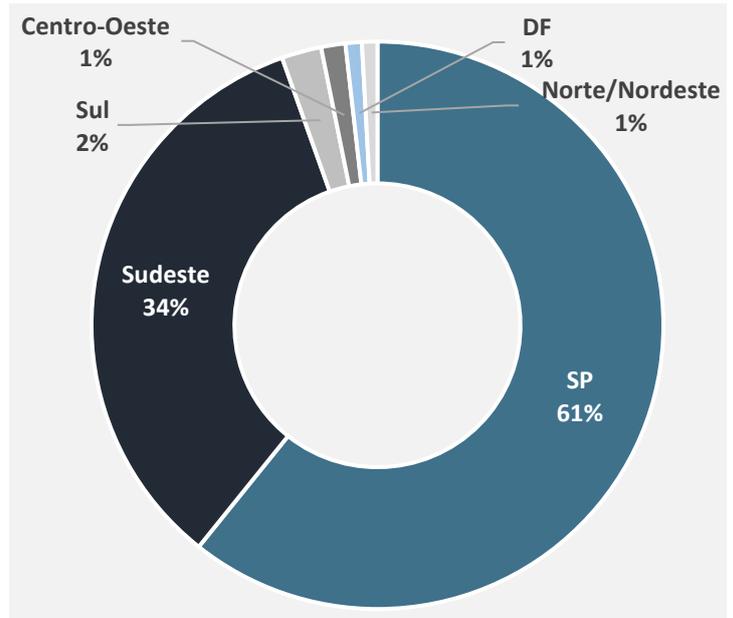
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### Debênture RBMM



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 11,50%</b>
% PL	<b>20,7%</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).

### Debênture BELU11



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 12,75%</b>
% PL	<b>15,2%</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 64%.

### CRI CB I



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>13,7%</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 68%.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI CB III



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>11,5%</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 68%. O fundo de reserva atual é de R\$ 27,2 milhões (Janeiro/22).

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



Devedor	<b>Diversos 102 créditos</b>
Taxas (IGPM)	<b>7,50% / 14,30%</b>
% PL	<b>7,8%</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.

### CRI CB II



Devedor	<b>Empresa Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 7,00%</b>
% PL	<b>5,9%</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 68%.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Pessoa Física - Mix IV



Devedor	<b>Diversos</b> <b>151 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 19,4%</b>
% PL	<b>4,3%</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 III



Devedor	<b>Diversos</b> <b>128 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 27,30%</b>
% PL	<b>3,4%</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.

### CRI Renda Residencial



Devedor	<b>Empresa</b> <b>Patrimonialista</b>
Taxa	<b>IPCA + 14,00%</b>
% PL	<b>3,3%</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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI Pessoa Física - Mix I



Devedor	<b>Diversos</b> <b>254 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 18,10%</b>
% PL	<b>3,2%</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 Ponte I



Devedor	<b>Diversos</b> <b>75 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 26,70%</b>
% PL	<b>2,6%</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</b> <b>195 créditos</b>
Taxa	<b>IPCA + 22,40%</b>
% PL	<b>1,1%</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

Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar  
fundosimobiliarios@mauacapital.com – +55 11 2012 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.