



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | JANEIRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/23)

MCHY: Mauá Capital Real Estate FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHY11

Número de Cotistas
1.118

Patrimônio Líquido
R\$ 355.209.675,53
R\$ 98,95/ cota

Liquidez
R\$ 519.190 (total mês)
R\$ 27.325 (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 111,80

Último Dividendo
R\$ 1,30 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,13

Dividend Yield Anualizado¹
17,0% 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 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) Considerando o valor de fechamento da cota patrimonial do mês.

RESUMO DO MÊS

MCHY: FII MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente à dezembro/23 (paga aos cotistas em janeiro/24) foi de **R\$ 1,30** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 17,0% a.a.** quando considerada a cota patrimonial de fechamento de dezembro.

O destaque do mês no portfólio do Fundo foi o **pré-pagamento parcial e venda da debênture BELUII (Bela Luna)**. Tal operação nasceu como um crédito High Yield e remuneração de IPCA + 12,75% e ao longo do tempo com as melhoras nos índices da operação, podemos dizer que houve uma mudança de risco ao longo da própria vida do papel. Esse pré-pagamento com prêmio e melhora na operação são frutos de uma negociação do Gestor desde o momento de sua origem, lembrando que o ativo era detido 100% pelo MCHY (além de outras dívidas que o Gestor também possui com esse devedor).

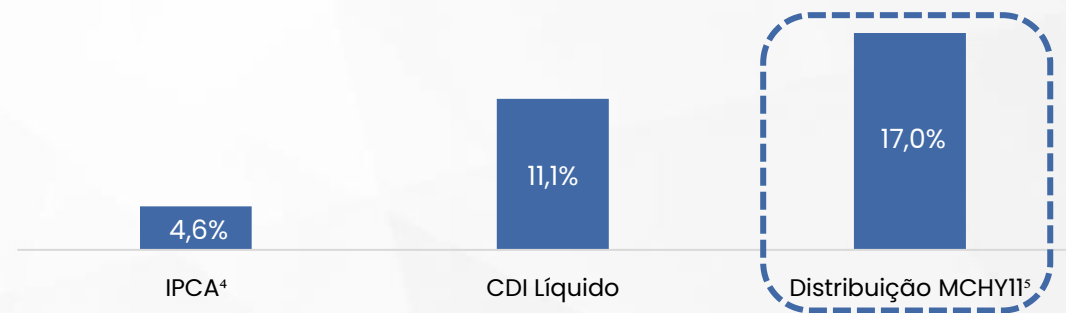
Hoje, com um cenário melhor e com a operação madura, conseguimos receber o pré-pagamento parcial e realizar a venda em sua totalidade (ambos com prêmio). A operação gerou um retorno de 54,7% no período e 18,2% anualizado. Em números para o fundo, a operação como um todo gerou um **resultado equivalente a R\$ 31 milhões em todo o período (R\$0,27 por cota ao mês)**.

Isso reforça a estratégia do MCHY, onde todas as operações contidas no Fundo são frutos de um **longo e efetivo trabalho de origem, prospecção e estruturação de oportunidades** por parte do time de gestão da Mauá. Estas operações, em sua grande maioria, já passaram por um processo de maturação e importante redução de riscos ao longo do tempo. O exemplo da venda do ativo de Bela Luna, reforça a importância de uma gestão ativa na carteira do fundo, buscando gerar resultado que agregue valor para os cotistas.

Como evento subsequente, tivemos a **divulgação da 3ª emissão de cotas**, todas as informações podem ser encontradas no prospecto preliminar da oferta, que pode ser acessado através deste [link](#).

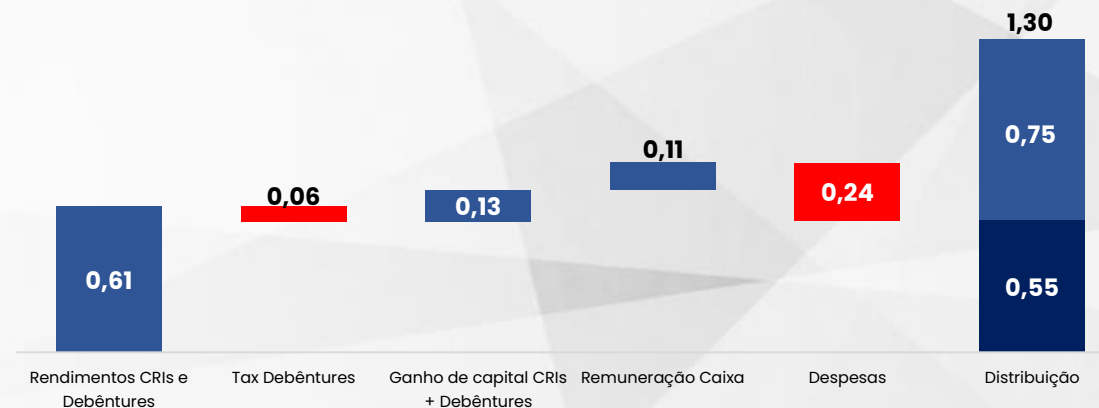
RESULTADOS ENTREGUES ÚLTIMOS 12 MESES

Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de rendimentos entregues pelo MCHY11 no último ano (janeiro/23 a dezembro/23). Durante este período o **fundo entregou rendimentos totais de IPCA + 11,8%**⁵ líquido para os cotistas, como indicado no gráfico abaixo:



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

O Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,55/cota e distribuiu R\$ 1,30. Portanto, utilizou R\$ 0,75/cota das reservas. Encerramos o mês com R\$ 0,40/cota de reservas.



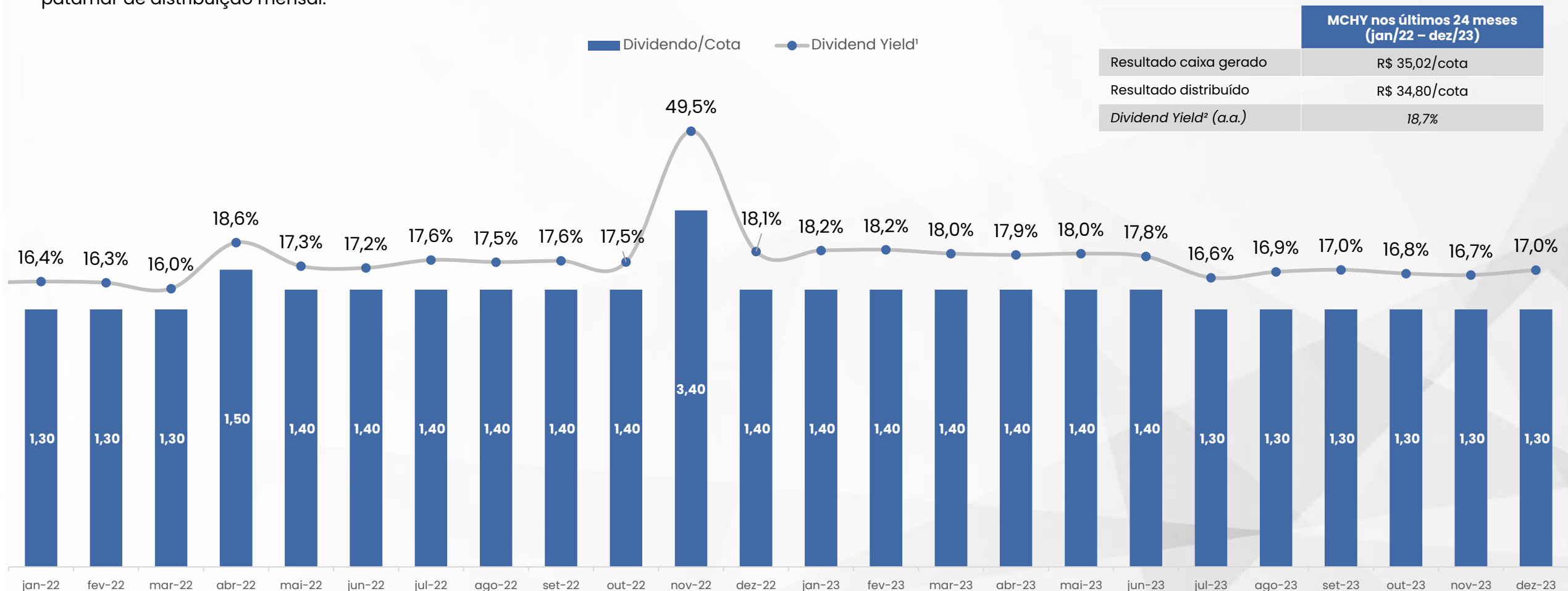
(1) Carteira referente ao fechamento de dezembro/23. (2) Valor não considera o diferimento de custos da oferta. (3) Valor considera as alocações táticas. (4) O IPCA considerado é de janeiro/23 a dezembro/23. (5) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

MCHY: FII MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE

DESDE O INÍCIO O MCHY SEMPRE DISTRIBUIU, PELO MENOS, R\$ 1,30 / 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 pode manter seu patamar de distribuição mensal.



	MCHY nos últimos 24 meses (jan/22 – dez/23)
Resultado caixa gerado	R\$ 35,02/cota
Resultado distribuído	R\$ 34,80/cota
Dividend Yield ² (a.a.)	18,7%

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

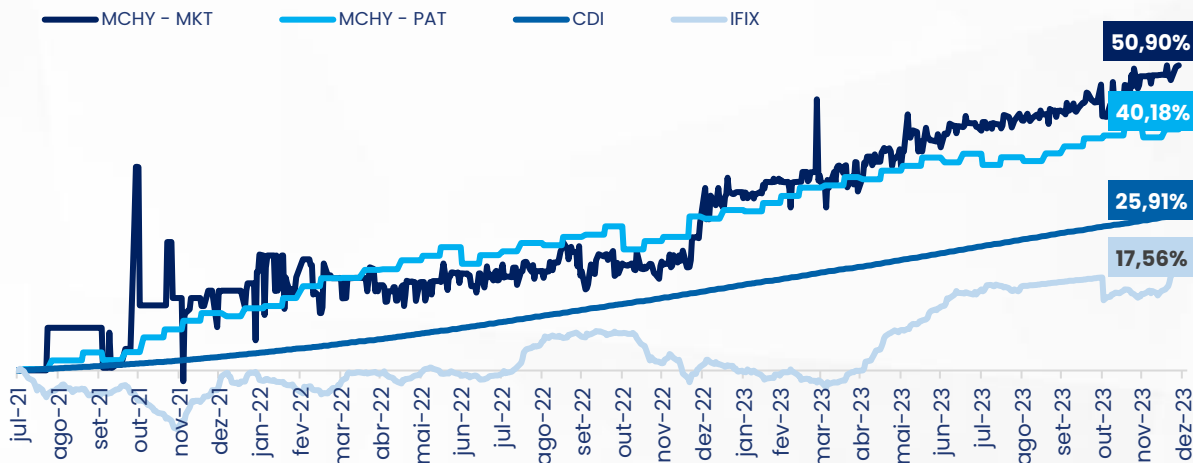
ANÁLISE DE DESEMPENHO E SECUNDÁRIO

MCHY: FII MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE

RENTABILIDADE DO FUNDO

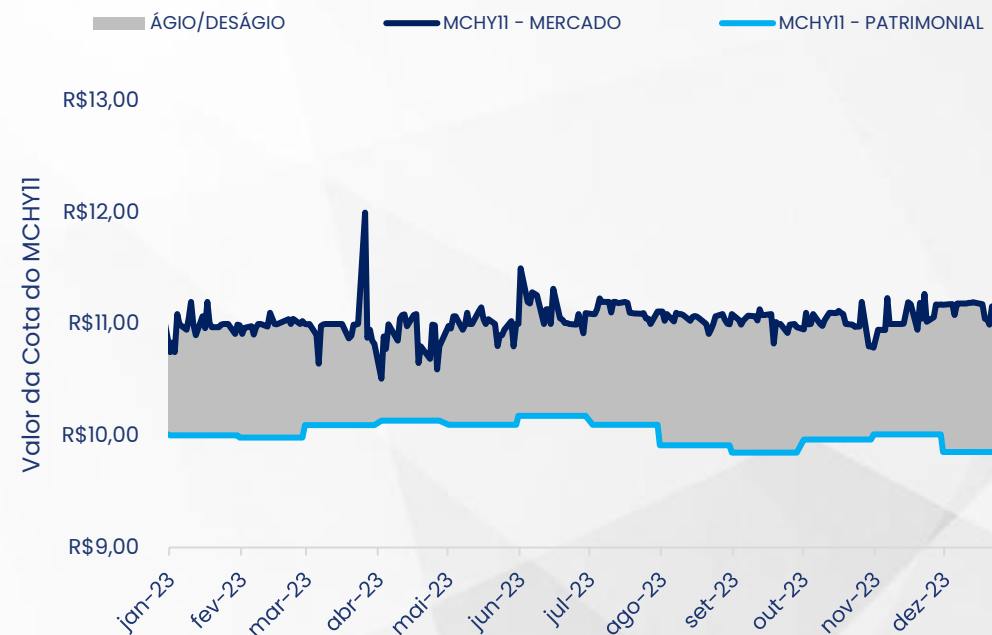
Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo. O MCHY apresenta performance patrimonial consistente desde o seu início, **superando tanto o CDI líquido, quanto o IFIX.**

Performance	Início	2023	12 Meses	6 Meses	3 Meses
MCHY - Mercado + Dividendos	50,9%	23,6%	23,6%	8,3%	5,3%
MCHY - Patrimonial + Dividendos	40,2%	11,6%	11,6%	3,4%	2,9%
IFIX	17,6%	17,1%	17,1%	6,6%	2,5%
CDI Líquido (15% de alíquota)	25,9%	11,1%	11,1%	5,3%	2,4%



HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

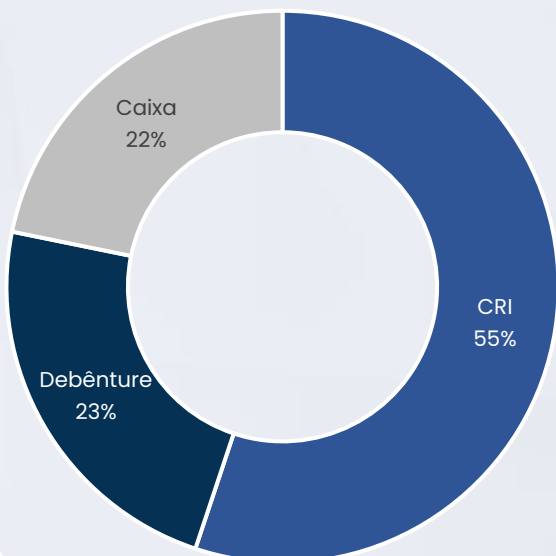
Apresentamos no gráfico abaixo o histórico de negociações do fundo no mercado secundário



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.

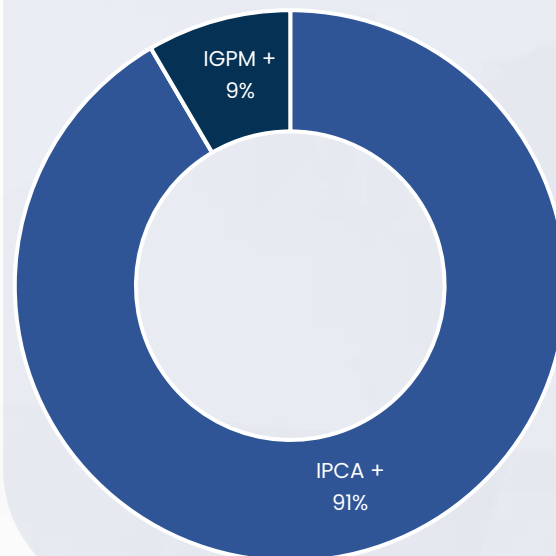
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



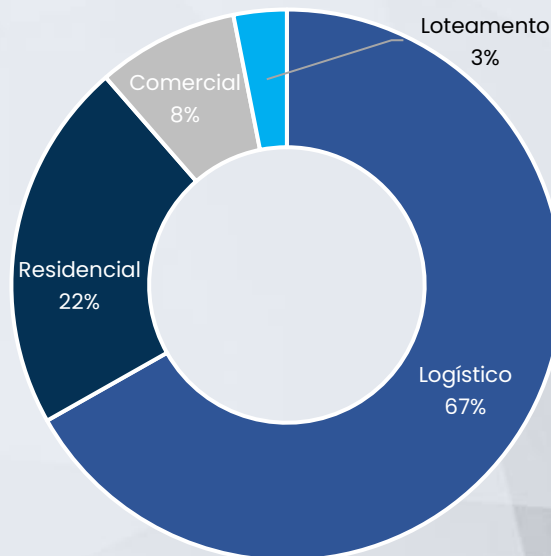
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS E DEBÊNTURES

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

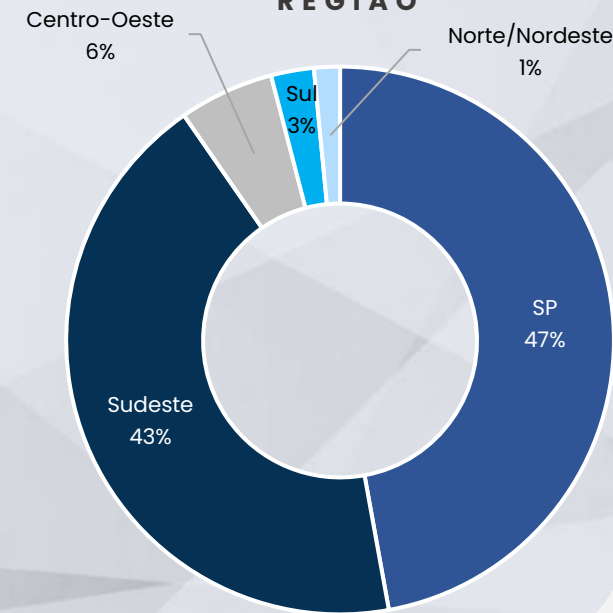
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 2,8 milhões ao longo do mês. Por fim, a distribuição foi de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 1,30/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out23 (R\$)	Nov23 (R\$)	Dez23 (R\$)	Dez23 (% Receitas)	Acumulado 2023 (R\$)	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	2.198.586	3.039.232	1.858.152	66%	40.113.642	60%
CRI – Correção	238.068	950.635	100.342	4%	4.789.758	7%
CRI – Ganho de Capital	-	4.481.565	463.605	16%	19.217.018	29%
Receita sobre Caixa	200.353	295.082	401.906	14%	2.877.524	4%
TOTAL RECEITAS	2.637.007	8.766.514	2.824.005	100%	66.997.941	100%
Despesas	-831.649	-836.221	-852.795	-30%	-9.518.181	-14%
RENDIMENTO FINAL	1.805.358	7.930.293	1.971.210	70%	57.479.760	86%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,50	2,21	0,55	-	16,01	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.666.702	4.666.702	4.666.702	-	57.479.760	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	1,30	1,30	1,30	-	16,20	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,30%	1,30%	1,32%	-	16,2%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	16,8%	16,7%	17,0%	-	16,2%	-
% DO CDI BRUTO	137%	141%	147%	-	125%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	162%	166%	172%	-	147%	-

(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 ⁽¹⁾	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securitizadora	Vcto
RBMM	Logístico	83,4	Debênture (Única)	46%	-	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
CB I	Logístico	46,2	Subordinada	67%	3,2	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	39,3	Subordinada	67%	4,1	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Mix 144	Res / Com / Lote	22,7	Subordinada	92%	1,3	IGPM	13,6%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	19,8	Subordinada	67%	3,2	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	16,3	Subordinada	96%	2,8	IPCA	18,5%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	14,5	Subordinada	62%	1,9	IPCA	25,3%	Própria	20B0985008	True	ago/38
CRI Pontte I	Res / Com	11,9	Subordinada	96%	2,5	IPCA	24,7%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Renda Residencial	Residencial	11,7	Subordinada	44%	1,6	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Mix I	Res / Com / Lote	11,6	Subordinada	52%	2,0	IPCA	16,7%	Própria	20H0747803	True	fev/39
Mix 144	Res / Com / Lote	3,2	Sênior	11%	0,6	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	1,9	Subordinada	52%	2,3	IPCA	20,9%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	78,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	361,1	-	63%	2,0	-	12,0%	-	-	-	-

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 Renner como locatária. 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.



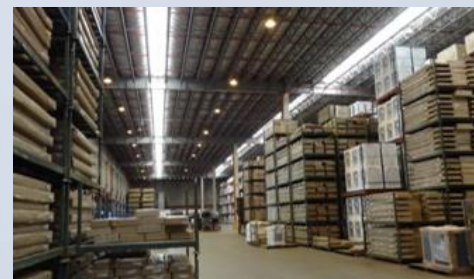
Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% do PL	23,5%
Vencimento	14/10/2023
Código Cetip	RBMM11

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 67%.



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

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 67%.



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

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.



Devedor	Diversos 94 créditos
Taxa	7,50% / 13,60%
% do PL	7,3%
Vencimento	25/07/2025
Código Cetip	18F0922802

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 67%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	5,6%
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

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.



Devedor	Diversos 122 créditos
Taxa	IPCA + 18,50%
% do PL	4,6%
Vencimento	12/03/2036
Código Cetip	21C0777201

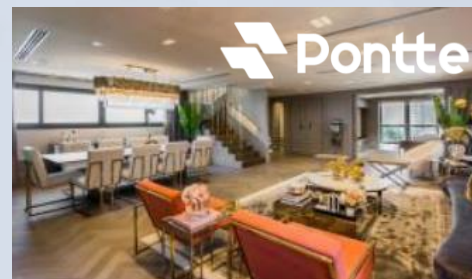
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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.



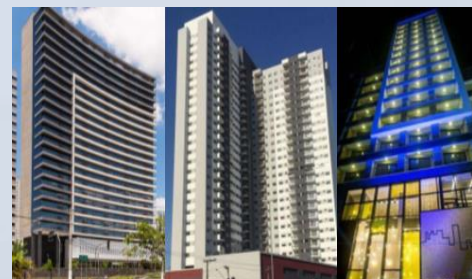
Devedor	Diversos 107 créditos
Taxa	IPCA + 25,30%
% do PL	4,1%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0985008

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.



Devedor	Diversos 69 créditos
Taxa	IPCA + 24,70%
% do PL	3,3%
Vencimento	12/04/2041
Código Cetip	21D0402922

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.



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

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.



Devedor	Diversos 212 créditos
Taxa	IPCA + 16,70%
% do PL	3,3%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip	20H0747803

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.



Devedor	Diversos 166 créditos
Taxa	IPCA + 20,90%
% do PL	0,5%
Vencimento	12/05/2038
Código Cetip	20H0747498



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.

