



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | JULHO 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome

Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação

MCHY11

Patrimônio Líquido (Jun/21)

R\$ 354.003.753,74

R\$ 100,08 / cota

Quantidade de Cotas

3.537.064

Volume negociado

Não houve negociação de cotas do Fundo no mês de jun/21

Número de Cotistas (Jun/21)

3

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.

MCHY: NOVO FUNDO DE CRI DA MAUÁ

É com satisfação que apresentamos o primeiro relatório do Fundo Mauá Capital High Yield FII, novo Fundo Imobiliário da Mauá Capital, destinado à aquisição, majoritariamente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

O lançamento do MCHY é realizado para complementar a grade de Fundos Imobiliários de Recebíveis da Mauá, que hoje já conta com o Fundo MCCI11, Fundo Imobiliários de CRI destinado à operações com perfil "High Grade"¹.

Já integralmente alocado em ativos-alvo e com 12 operações em seu portfólio, as operações contidas no MCHY, que serão apresentadas mais adiante neste relatório, foram fruto de um longo trabalho de originação, prospecção e estruturação de oportunidades por parte do time de Real Estate da Mauá Capital.

Abaixo apresentamos alguns destaques do MCHY:

R\$ 354 Milhões

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO EM 30.06.21

R\$ 1,40/Cota

FOI A DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS REFERENTE AO MÊS DE JUNHO/21

IPCA+12% a.a.

É O CARREGO DA CARTEIRA DO FUNDO, CONSIDERANDO A TAXA MÉDIA PONDERADA DOS ATIVOS

LTV MÉDIO 49%

VALOR DAS GARANTIAS DAS OPERAÇÕES EM RELAÇÃO AO SALDO DEVEDOR DOS CRIs. OU SEJA, APROX. 2 VEZES

DIVIDEND YIELD DE 16,8% a.a.

DIVIDEND YIELD DO FUNDO, CONSIDERANDO A COTA PATRIMONIAL E O VALOR DISTRIBUÍDO EM JUL-21, DE R\$ 1,40 POR COTA²

1 – De acordo com a metodologia da Mauá Capital

2 – Valor não deve ser considerado, sob nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rendimentos futuros pelo Fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de junho/2021 foi de **R\$ 1,40 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 29/07/2021. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 16,8%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de junho/21 de R\$ 100,08.

O gestor tem como expectativa a manutenção de um elevado patamar de distribuição ao longo do segundo semestre de 2021.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jun21
RECEITAS	
CRI - Juros	R\$ 3.477.261
CRI - Correção	R\$ 1.501.127
Receita sobre Caixa	R\$ 6.994
Ganho de Capital FII's	-
Dividendos FII's	-
TOTAL RECEITAS	R\$ 4.985.382
Despesas	(R\$ 38.295)
RENDIMENTO FINAL	R\$ 4.947.087
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 4.947.087
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,40
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,40%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	16,8%
% DO CDI BRUTO	378%
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	445%

(1) Valor da cota patrimonial de Junho/21 (R\$ 100,08) 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 suas respectivas series.

Ativo	Tipo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
BELU11	Corporativo	Res / Com	77,4	Debênture (Única)	72%	2,1	IPCA	12,8%	Própria	BELU11	-	nov-24
RBMM11 ²	Corporativo	Logístico	64,0	Debênture (Única)	37%	2,0	IPCA	11,5%	Própria	RBMM (11,21 e 31)	-	out-23
CB I	Corporativo	Logístico	51,0	Subordinada	31%	5,3	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	ISEC	dez-32
CB III	Corporativo	Logístico	42,6	Subordinada	31%	5,3	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	ISEC	jul-33
CB II	Corporativo	Logístico	36,2	Subordinada	31%	5,5	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	ISEC	dez-32
Mix	Pessoa Física	Res / Com / Lote	16,0	Subordinada	62%	2,8	IGPM	14,3%	Própria	18F0922802	True	jul-25
Mix II	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,8	Subordinada	65%	2,5	IPCA	22,4%	Própria	20H0747498	True	mai-38
Renda Residencial	Ativos de Renda	Residencial	12,7	Subordinada	57%	3,4	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov-25
Mix I	Pessoa Física	Res / Com / Lote	12,6	Subordinada	86%	2,2	IPCA	18,1%	Própria	20H0747803	True	fev-39
Mix IV	Pessoa Física	Res / Com	12,3	Subordinada	80%	2,8	IPCA	19,4%	Própria	21C0777201	True	mar-36
Mix III	Pessoa Física	Res / Com / Lote	10,4	Subordinada	64%	2,1	IPCA	27,3%	Própria	20B0985008	True	ago-38
CRI Pontte I	Pessoa Física	Res / Com	6,8	Subordinada	39%	2,6	IPCA	26,7%	Própria	21D0402922	True	abr-41
Caixa Total	-	-	4,3	-	72%	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	359,0	-	49%	3,4	-	12%	-	-	-	-

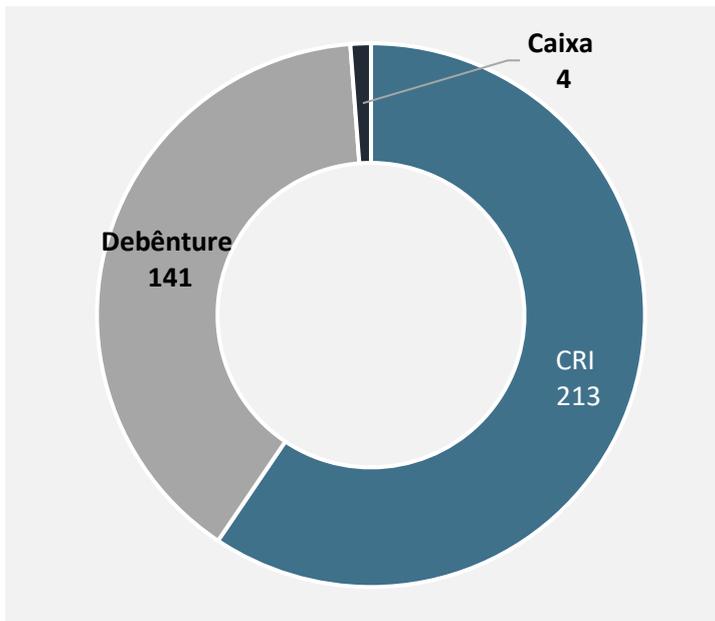
(1) LTV = Valor da dívida/Valor das garantias. Consideramos as garantias imobiliárias e financeiras para o cálculo do LTV.

(2) Fundo também é proprietário do ativo RBMM21 e RBMM31.

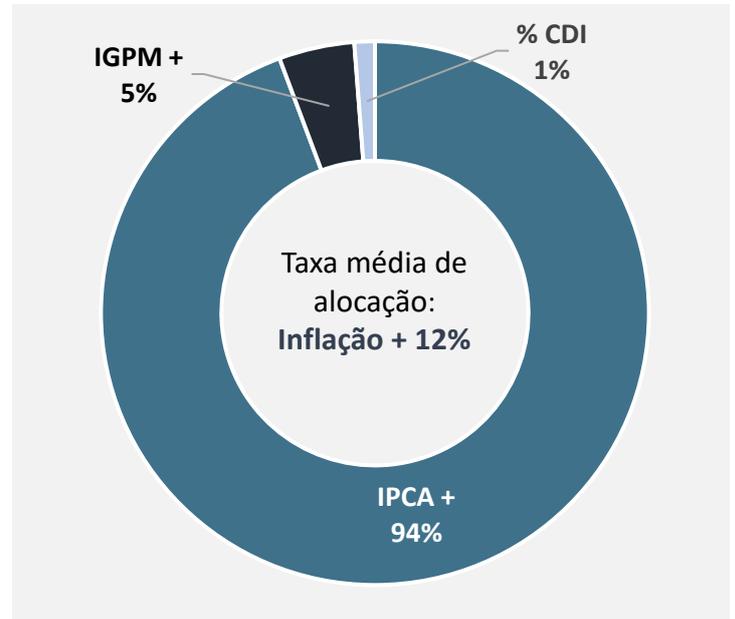
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

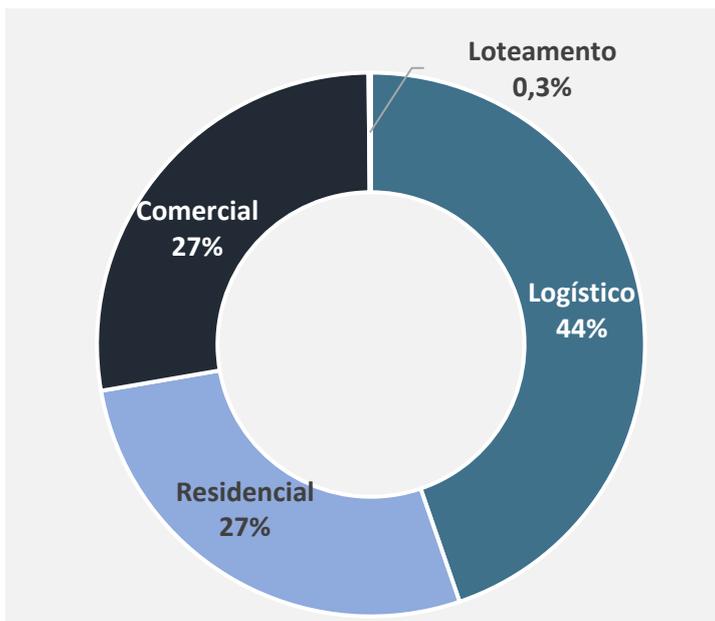
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$M)



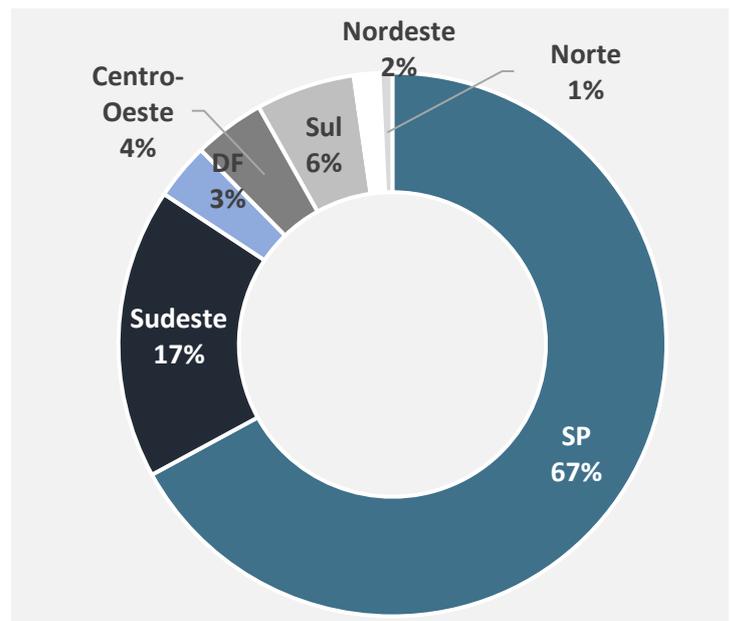
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Debênture BELU11



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 12,75%
% PL	21,9%
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 do CRI. A ABL total das garantias da operação totalizam 10.012 m² e o LTV atual da operação é de 72%.

Debênture RBMM11



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% PL	18,1%
Vencimento	14/10/2023
Código Cetip	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 dois locatários (Renner 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 do CRI).

CRI CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	14,4%
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 30,0%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV imobiliário corrente da operação é de 31%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	10,2%
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 30,0%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV imobiliário corrente da operação é de 31%.

CRI CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	12,0%
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 CRI possui uma subordinação de 30,0%. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 31%.

CRI Pessoa Física - Mix



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	IGPM + 14,30%
% PL	4,5%
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 II



Devedor	Diversos 303 créditos
Taxa	IPCA + 22,40%
% PL	3,6%
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 Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 14,00%
% PL	3,6%
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. A subordinação do ativo é de 22,1%.

CRI Pessoa Física – Mix I



Devedor	Diversos 343 créditos
Taxa	IPCA + 18,10%
% PL	3,5%
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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física - Mix IV



Devedor	Diversos 213 créditos
Taxa	IPCA + 19,4%
% PL	3,5%
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 Pessoa Física - Mix III



Devedor	Diversos 180 créditos
Taxa	IPCA + 27,30%
% PL	2,9%
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.

CRI Ponte I



Devedor	Diversos 98 créditos
Taxa	IPCA + 26,70%
% PL	1,9%
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