



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | JULHO 2023
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

INFORMAÇÕES GERAIS (JUNHO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

9.387

Patrimônio Líquido¹

R\$ 469.633.436,44

R\$ 100,80/ cota

Último Dividendo

R\$ 1,10 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

100%

Dividend Yield Anualizado²

14,1% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO

05/01/2023

Quantidade de Cotas

4.658.850

CNPJ

43.741.195/0001-33

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão

0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração

0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 100% do CDI

(1) Patrimônio Líquido referente ao fechamento do mês.
(2) Considerando o valor por cota do IPO do Fundo (R\$ 100,00).

COMENTÁRIO DO GESTOR

As distribuições referentes aos meses de maio e junho/23 (paga aos cotistas em junho e julho/23) foram de **R\$ 1,05 e R\$ 1,10 por cota, respectivamente, em cada mês**, equivalentes aos **dividend yields anualizados de 13,4% e 14,1%**.

Desde o último relatório investimos **R\$ 196,9 MM** em 4 operações, conforme abaixo:

- **CRI Mega Moda / R\$ 81,6 MM / IPCA + 10,20%:** Trata-se de um CRI com garantia no “Mega Moda Shopping”, um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada. O LTV atual é de 58%. O CRI também prevê a integralização de uma série subordinada de R\$ 30,0 milhões que deve ocorrer nos próximos meses.
- **CRI OAD / R\$ 49,0 MM / CDI + 6,00%:** Trata-se de um CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva de R\$ 4,0 milhões; e (vi) Fundo de obras.
- **CRI Plaza Iguatemi / R\$ 44,8 MM / IPCA + 8,60% (taxa de retorno esperada):** Trata-se de um CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP. Além disso, a operação possui cessão dos contratos de locação (diversos locatários), Fundo de Reserva e Fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 51% e tem uma taxa de retorno esperada de IPCA + 8,60%.
- **CRI Pulverizado II / R\$ 21,5 MM / IPCA + 9,00%:** Trata-se de um CRI de série única com lastro em recebíveis de aquisição de lotes residenciais de alto padrão em Uberlândia/MG, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 48%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.

MCCEII 100% ALOCADO

Com estes novos investimentos realizados durante os meses de maio e junho/23 e considerando a liquidação do CRI Habib's no volume de R\$ 75,0 milhões no início de julho/23 (do qual traremos detalhes no próximo relatório, operação está atualmente em *warehouse*) **o fundo encontra-se 100% alocado**.

PORTFÓLIO ALOCADO DO MCCEII

Número de operações investidos	10 operações
Média investida por operação	R\$ 41 milhões
Percentual de exposição por indexador	60% IPCA / 40% CDI
Taxa média das operações	IPCA + 9,9% / CDI + 5,6%

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Apresentamos no quadro abaixo nossas projeções de distribuições para o MCCEII para os próximos meses. Estas estimativas já consideram um **eventual cenário de corte de taxa de juros e os dados mais atualizados de IPCA** (incluindo a deflação verificada em junho/23).

Como filosofia para o MCCEII, a Mauá Capital buscará sempre a **estabilização dos valores distribuídos como rendimentos** (evitando oscilações elevadas de um mês para outro), conjuntamente com **um constante e gradual incremento no valor patrimonial** do fundo ao longo do tempo.

Projeção de distribuição para os próximos 3 meses

julho a setembro/23

Entre R\$ 1,00 e R\$ 1,15 / mês

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 5,9 milhões (R\$ 1,26 por cota)** sendo que o fundo reteve R\$ 0,16/cota para as reservas acumuladas, portanto a **distribuição do mês foi de R\$ 5,1 milhões, equivalente a R\$ 1,10/cota** e um **Dividend Yield anualizado de 14,1%**, o que representa **121% do CDI líquido do período**.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan23	Fev23	Mar23	Abr23	Mai23	Jun23	Jun23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	1.781.583	2.269.514	2.164.322	3.235.470	4.349.126	5.410.104	85,7%	19.210.119	58,3%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	638.860	1.204.698	1.636.893	953.403	430.884	212.639	3,4%	5.077.377	15,4%
Rentabilidade do caixa (CDI)	2.582.804	1.805.638	1.559.344	1.287.275	761.332	691.914	10,9%	8.688.307	26,3%
TOTAL RECEITAS	5.003.247	5.279.850	5.360.559	5.476.148	5.541.342	6.314.657	100,0%	32.975.803	100,0%
TOTAL DESPESAS	-18.312	-394.225	-449.483	-486.386	-496.983	-457.977	-7,3%	-2.303.365	-7,0%
RENDIMENTO FINAL	4.984.936	4.885.625	4.911.076	4.989.762	5.044.359	5.856.680	92,7%	30.672.438	93,0%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾	1,07	1,05	1,05	1,07	1,08	1,26		6,58	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.658.850	4.658.850	4.891.793	4.891.793	4.891.793	5.145.740	81,5%	29.138.817	88,4%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10		6,25	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%		6,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	12,7%	13,4%	13,4%	13,4%	14,1%		12,9%	
% DO CDI BRUTO	103%	109%	94%	108%	98%	103%		103%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	121%	128%	110%	127%	115%	121%		121%	

(1) O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
(2) CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

PORTFÓLIO CONSOLIDADO

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Mega Moda	Comercial	81,9	Única	59%	-	5,0	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez-34
Unique	Comercial	54,8	Única	41%	-	1,0	CDI	5,50%	Própria	22L0296841	Província	dez-27
OAD	Residencial	49,4	Única	64%	-	1,7	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez-26
PKK - IPCA	Comercial	47,0	Única	65%	-	6,1	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
Plaza Iguatemi	Comercial	44,8	Única	51%	-	4,6	IPCA	8,60%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
Tarjab	Hotel	32,5	Única	72%	-	3,0	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
Alocação Tática	Diversos	32,2	-	-	-	-	IPCA	8,14%	Própria	-	-	-
FII Porto	Comercial	32,0	Sênior	63%	26,00%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Pulverizados I	Residencial	25,3	Única	59%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
PKK - CDI	Comercial	24,7	Única	65%	-	4,9	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
Pulverizados II	Residencial	21,4	Única	48%	-	3,2	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul-32
Caixa	Fundo DI	20,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	466,9	-	58%	-	3,6	-	-	-	-	-	-

(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.

(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Mega Moda: CRI com garantia no “Mega Moda Shopping”, um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada. O LTV atual é de 58%. O CRI também prevê a integralização de uma série subordinada de R\$ 30,0 milhões que deve ocorrer nos próximos meses.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,20%
% do PL	17,5%
Vencimento	21/12/2034
Código Cetip	22L1668408

CRI Unique: CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá-PR. A operação conta com juros mensais e amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios). A operação possui um LTV de 41%.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 5,50%
% do PL	11,7%
Vencimento	27/12/2027
Código Cetip	22L0296841

CRI OAD: CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva de R\$ 4,0 milhões; e (vi) Fundo de obras.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	10,6%
Vencimento	09/12/2026
Código Cetip	23E1781398

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PKK IPCA: CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM, sendo R\$ 50,0 MM para tranche em questão. Ambas as séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Recebíveis de cartão de crédito no valor de R\$ 5,0 MM durante 5 anos e (v) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Além disso, são 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,06%
% do PL	10,1%
Vencimento	04/04/2035
Código Cetip	23D1173345

CRI Plaza Iguatemi: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP. Além disso, a operação possui cessão dos contratos de locação (diversos locatários), Fundo de Reserva e Fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 51% e tem uma taxa de retorno esperada de IPCA + 8,60%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,60%
% do PL	9,6%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI Tarjab: CRI com 2 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, AF de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, CF dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	7,0%
Vencimento	22/02/2029
Código Cetip	20C0128177 / 23B1590427

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

Créd. Estruturado – Porto Cota Sênior: FII Estruturado que detém 45 imóveis da Porto Seguro com a finalidade de venda dos imóveis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. e também conta com 26% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 63%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	6,9%
Vencimento	07/12/2026

CRI Pulverizados I: CRI série única com lastro em recebíveis de operações de *Home Equity*, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com um LTV médio de 59%. A operação conta com R\$ 40,2 milhões em ativos imobiliários alienados fiduciariamente em garantia. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	5,4%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23A1687794

CRI PKK CDI: CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM, sendo R\$ 25,0 MM para tranche em questão. Ambas as séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; (iv) Recebíveis de cartão de crédito no valor de R\$ 5,0 MM durante 5 anos; (v) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Além disso, são 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 4,78%
% do PL	5,3%
Vencimento	05/04/2028
Código Cetip	23D1173427

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Pulverizados II: CRI de série única com lastro em recebíveis de aquisição de lotes residenciais de alto padrão em Uberlândia/MG, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 48%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	4,6%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23D1610941



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 referencias 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 esta exposto



Autorregulação
ANBIMA