



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | MAIO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (ABRIL/23)

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHY11

Número de Cotistas
699

Patrimônio Líquido
R\$ 363.827.137
R\$ 101,35 / cota

Liquidez
R\$ 346.175 (total mês)
R\$ 19.232 (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 108,00

Último Dividendo
R\$ 1,40 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,07

Dividend Yield Anualizado¹
17,9% 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 Profissionais

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.

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO MÊS

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

COMENTÁRIO DO GESTOR

O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,40 por cota** referente ao mês de abril/23, **resultando em um dividend yield de 17,9%**, quando considerado o valor da cota patrimonial do mês.

Todas as operações contidas no MCHY **foram frutos** de um longo e efetivo trabalho **de originação, prospecção e estruturação de oportunidades por parte do time de Real Estate da Mauá.**

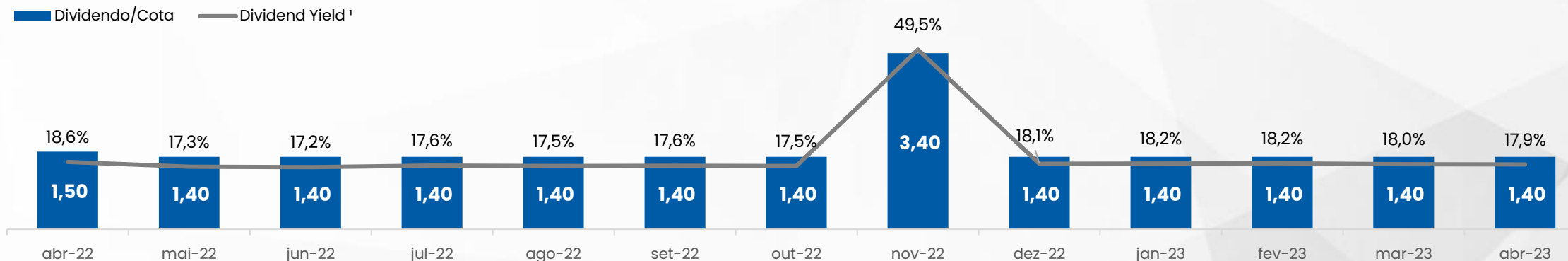
GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A nossa **perspectiva para o 1º semestre de 2023 é a manutenção do atual patamar de distribuição, em R\$ 1,40/cota**. Entendemos que este é um valor adequado de rendimentos para o momento atual de mercado.

Projeção de distribuição mensal durante 1º Semestre 2023:

R\$ 1,40/cota

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



RESULTADO POR COTA

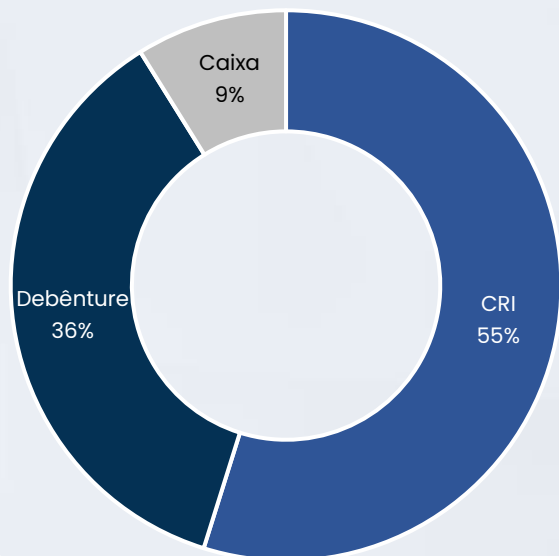
| | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1,03 | 1,93 | 1,07 | 2,94 | 1,08 | 1,09 | 1,10 | 3,46 | 1,05 | 1,88 | 1,67 | 0,92 | 0,92 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

(1) Considera o valor da cota patrimonial de cada mês específico.

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.

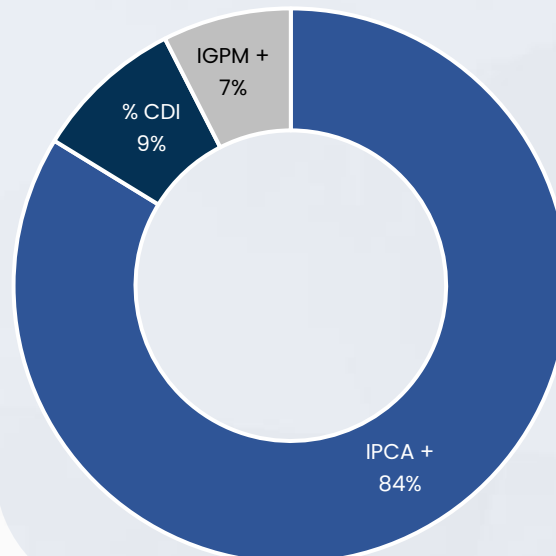
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



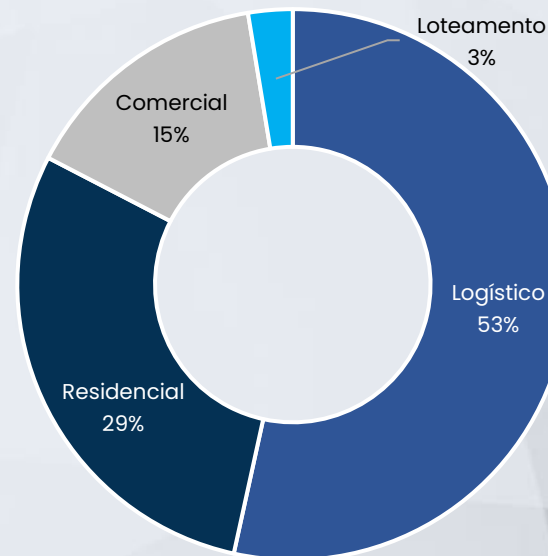
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

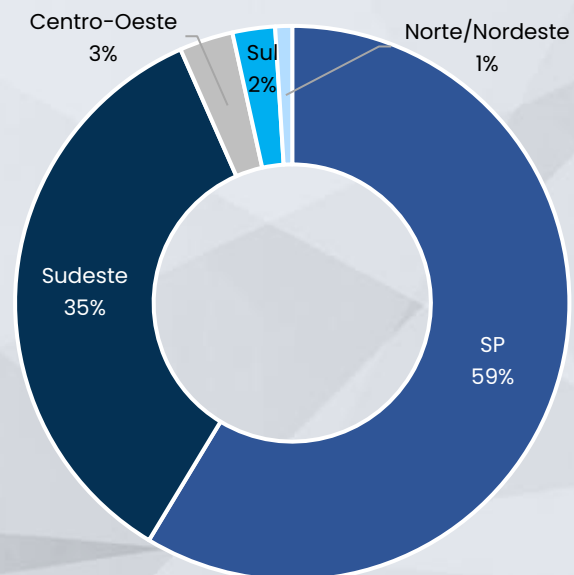
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 4,0 milhões, já as despesas representaram 18% deste valor. Além disso, a distribuição se manteve em R\$ 5,0 milhões, equivalente a R\$ 1,40/cota.

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS | Fev23 (R\$) | Mar23 (R\$) | Abr23 (R\$) | Abr23 (% Receitas) | Acumulado 2023 (R\$) | Acumulado 2023 (% Receitas) |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| RECEITAS | | | | | | |
| CRI – Juros | 3.496.359 | 3.249.651 | 3.672.650 | 92% | 16.658.960 | 75% |
| CRI – Correção | - | 596.312 | 256.228 | 6% | 1.692.731 | 8% |
| CRI – Ganho de Capital | 2.928.739 | - | - | - | 3.193.239 | 14% |
| Receita sobre Caixa | 290.000 | 199.208 | 97.053 | 2% | 726.537 | 3% |
| TOTAL RECEITAS | 6.715.098 | 4.045.176 | 4.025.931 | 100% | 22.271.466 | 100% |
| Despesas | -736.352 | -734.917 | -739.734 | -18% | -2.947.111 | -13% |
| RENDIMENTO FINAL | 5.978.746 | 3.310.259 | 3.286.197 | 82% | 19.324.356 | 87% |
| RENDIMENTO FINAL POR COTA | 1,67 | 0,92 | 0,92 | - | 5,60 | - |
| RENDIMENTO DISTRIBUÍDO | 5.025.679 | 5.025.679 | 5.025.679 | - | 20.102.718 | - |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA | 1,40 | 1,40 | 1,40 | - | 5,60 | - |
| RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾ | 1,40% | 1,39% | 1,38% | - | 5,57% | - |
| RENT. POR COTA ANUALIZADA | 18% | 18% | 18% | - | 18% | - |
| % DO CDI BRUTO | 152% | 119% | 142% | - | 133% | - |
| % DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾ | 179% | 139% | 168% | - | 156% | - |

(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 ² | Duration (Anos) | Index | Taxa | Originação/Estruturação | Código Cetip | Securitizadora | Vcto |
|-------------------|------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------------|----------|---------------|-------------------------|--------------|----------------|----------|
| RBMM | Logístico | 77,4 | Debênture (Única) | 44% | 0,4 | IPCA | 11,50% | Própria | RBMM | - | out/23 |
| BELUII | Res / Com | 55,8 | Debênture (Única) | 75% | 1,0 | IPCA | 12,75% | Própria | BELUII | - | nov/24 |
| CB I | Logístico | 50,2 | Subordinada | 69% | 4,5 | IPCA | 7,00% | Própria | 17L0776106 | Virgo | dez/32 |
| CB III | Logístico | 41,1 | Subordinada | 69% | 4,8 | IPCA | 7,00% | Própria | 19G0290175 | Virgo | jul/33 |
| Mix 144 | Res / Com / Lote | 22,5 | Subordinada | 87% | 1,8 | IGPM | 13,77% | Própria | 18F0922802 | True | jul/25 |
| CB II | Logístico | 21,5 | Subordinada | 69% | 4,5 | IPCA | 7,00% | Própria | 18F0849476 | Virgo | dez/32 |
| Mix IV | Res / Com | 15,4 | Subordinada | 90% | 2,8 | IPCA | 18,60% | Própria | 21C0777201 | True | mar/36 |
| Mix III | Res / Com / Lote | 13,1 | Subordinada | 55% | 2,0 | IPCA | 26,21% | Própria | 20B0985008 | True | ago/38 |
| Mix I | Res / Com / Lote | 12,1 | Subordinada | 51% | 2,0 | IPCA | 17,39% | Própria | 20H0747803 | True | fev/39 |
| Renda Residencial | Residencial | 11,8 | Subordinada | 47% | 2,2 | IPCA | 14,00% | Própria | 19K1139274 | Habitasec | nov/25 |
| CRI Pontte I | Res / Com | 10,1 | Subordinada | 46% | 2,6 | IPCA | 25,66% | Própria | 21D0402922 | True | abr/41 |
| Mix Sr | Res / Com / Lote | 5,4 | Sênior | 20% | 1,0 | IGPM | 7,50% | Própria | 18F0922803 | True | jun/25 |
| Mix II | Res / Com / Lote | 3,2 | Subordinada | 54% | 2,4 | IPCA | 21,57% | Própria | 20H0747498 | True | mai/38 |
| Caixa Total | - | 32,6 | - | - | 0,0 | - | - | - | - | - | - |
| Total | - | 372,2 | - | 63% | 2,4 | - | 12,01% | - | - | - | - |

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.

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, além de fundo de reserva de R\$ 1 milhão (aproximadamente, 1,4x a parcela mensal da Debênture).



| | |
|----------------|--------------------------------|
| Devedor | Empresa Patrimonialista |
| Taxa | IPCA + 11,50% |
| % do PL | 21,3% |
| Vencimento | 14/10/2023 |
| Código Cetip | RBMM11 |

DEBÊNTURE BELU11: 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 6.372 m² e o LTV atual da operação é de 75%.



| | |
|----------------|--------------------------------|
| Devedor | Empresa Patrimonialista |
| Taxa | IPCA + 12,75% |
| % do PL | 15,3% |
| Vencimento | 21/11/2024 |
| Código Cetip | BELU11 |

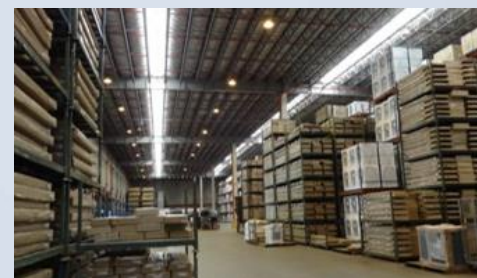
CRI GRUPO CB I: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, Duque de Caxias, Ribeirão Preto, Hortolândia e Taguatinga), cessão fiduciária dos contratos de locação dos galpões e lojas, além de alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento. 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 69%.



| | |
|----------------|--------------------------------|
| Devedor | Empresa Patrimonialista |
| Taxa | IPCA + 7,00% |
| % do PL | 13,8% |
| Vencimento | 13/12/2032 |
| Código Cetip | 17L0776106 |

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI GRUPO CB III: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, 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 69%.



| | |
|----------------|--------------------------------|
| Devedor | Empresa Patrimonialista |
| Taxa | IPCA + 7,00% |
| % do PL | 11,3% |
| Vencimento | 11/07/2033 |
| Código Cetip | 19G0290175 |

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 99 créditos |
| Taxa | 7,50% / 14,30% |
| % do PL | 7,7% |
| 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, Jundiáí, 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 69%.



| | |
|----------------|--------------------------------|
| Devedor | Empresa Patrimonialista |
| Taxa | IPCA + 7,00% |
| % do PL | 5,9% |
| Vencimento | 13/12/2032 |
| Código Cetip | 18F0849476 |

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 133 créditos |
| Taxa | IPCA + 18,60% |
| % do PL | 4,2% |
| Vencimento | 12/03/2036 |
| Código Cetip | 21C0777201 |

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 123 créditos |
| Taxa | IPCA + 26,21% |
| % do PL | 3,6% |
| Vencimento | 12/08/2038 |
| Código Cetip | 20B0985008 |

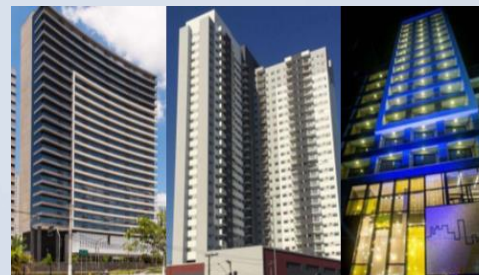
CRI Mix I: CRI série subordinada com lastro em recebíveis de financiamentos imobiliários, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis. Além disso, o ativo também apresenta Fundo de Liquidez. Os indicadores (Lastro/VP do CRI Sênior, Recursos Arrecadados/PMT Sênior e LTV) estão de acordo com o esperado pelo Gestor.



| | |
|----------------|------------------------------|
| Devedor | Diversos 236 créditos |
| Taxa | IPCA + 17,39% |
| % do PL | 3,3% |
| Vencimento | 14/02/2039 |
| Código Cetip | 20H0747803 |

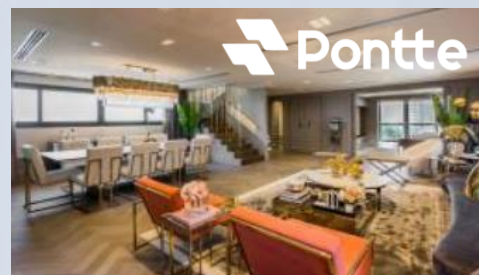
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 | 3,2% |
| Vencimento | 26/11/2025 |
| Código Cetip | 19K1139274 |

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 73 créditos |
| Taxa | IPCA + 25,66% |
| % do PL | 2,8% |
| Vencimento | 12/04/2041 |
| Código Cetip | 21D0402922 |

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 185 créditos |
| Taxa | IPCA + 21,57% |
| % do PL | 0,9% |
| 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.

