



Mauá Capital

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

INFORMAÇÕES GERAIS (ABRIL-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

9.355

Patrimônio Líquido¹

R\$ 462.584.031,80

R\$ 99,29/cota

Último Dividendo

R\$ 1,05 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

69%

Dividend Yield Anualizado²

13,4% 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

A distribuição referente ao mês de abril/23 (paga aos cotistas em maio/23) foi de **R\$ 1,05 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 13,4% a.a.**

Durante o mês investimos **R\$ 70,0 MM** na operação de **PKK** que foi dividida em duas tranches: **R\$ 50,0 MM** em **IPCA + 10,06%** e **R\$ 25,0 MM** a **CDI + 4,78%**, sendo que ainda restam investir **R\$ 5,0 milhões** na série IPCA que **serão integralizados após a efetivação da cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito**. Adicionalmente, o Fundo recebeu um prêmio da operação que já foi incorporado ao valor patrimonial do MCCEI1 e será distribuído como rendimento.

- **CRI PKK:** Trata-se de um CRI com a varejista PKK (Di Santinni) que é atuante no setor de calçados há mais de 40 anos. A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM em que o MCCEI1 será o único investidor do ativo. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária de 8 imóveis locados para diversas varejistas; (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 mínimo de R\$ 5,0 MM; (v) Fundo de reserva mínimo equivalente a 4 PMTs. Além das garantias mencionadas, a operação possui um índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,30x para a série IPCA. O LTV (razão de garantias) atual é de 65%.

PORTFÓLIO DO MCCEI1

Estamos na fase final de estruturação dos últimos ativos que irão compor o portfólio do MCCEI1. A tabela abaixo apresenta uma visão completa do fundo no fechamento de abril/23. Até a data de publicação deste relatório, em maio/23, **mais R\$ 100 milhões em ativos já foram investidos** e a expectativa é que em junho/23 a totalidade das operações já tenha sido integralizada.

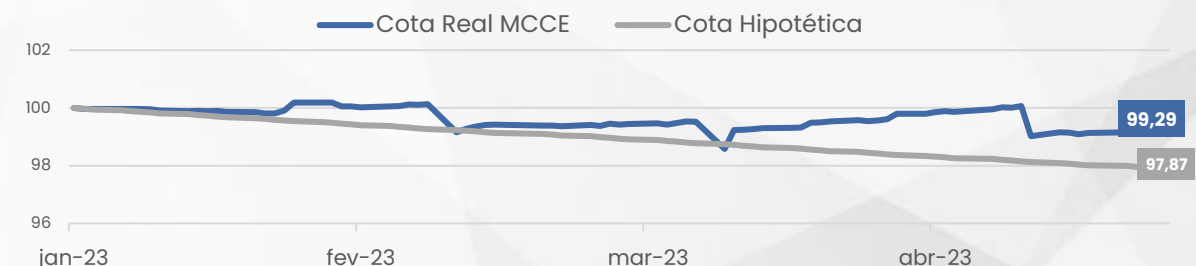
	Ativos Já Investidos (Até abril/23)	Pipeline em Estruturação	Visão Final Portfólio MCCEI1
Número de operações	6	6	12
Volume Investido	R\$ 234.549.943	R\$ 215.450.057	R\$ 450.000.000 (100% alocado)
Taxa Média Ponderada	49,2% CDI + 5,5% 50,8% IPCA + 10,2%	36,4% CDI + 5,3% 63,6% IPCA + 9,7%	43,1% CDI + 5,4% 56,9% IPCA + 10,0%

ANÁLISE DA COTA PATRIMONIAL

Além dos valores distribuídos pelo MCCEI1 como rendimentos até o final de abril/23 (R\$ 19,01 milhões, ou R\$ 4,10 por cota), a **cota patrimonial do fundo apurou valorização adicional de aprox. R\$ 12,4 milhões (ou R\$ 1,42 por cota)**.

Estes ganhos patrimoniais vieram de: (i) **remarcação dos ativos "IPCA+"** dado fechamento da curva das NTN-Bs; (ii) **recebimento de prêmios** de originação e estruturação nos CRIs investidos, e; (iii) **remarcação em spreads** de alguns ativos.

Sendo assim, apresentamos o gráfico que compara este valor patrimonial desde o início com o que seria uma cota hipotética sem estes efeitos acima mencionados. Em outras palavras, **sem estes ganhos, a cota do MCCEI1 estaria R\$ 97,87 ao invés dos R\$ 99,29 no fechamento de abril/23**



PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Nesta última distribuição mantivemos a distribuição no novo patamar de R\$ 1,05/cota. Para os próximos meses projetamos uma **distribuição entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15/cota**.

Acreditamos que este patamar possa ser mantido nos próximos meses **mesmo considerando um eventual começo na queda de juros (SELIC)**.

Projeção de distribuição para os próximos 3 meses maio a julho/23

Entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15 / mês

(1) O portfólio final do MCCEI1 é uma estimativa do Gestor, que poderá sofrer alterações à medida que os ativos ainda estão em estruturação.

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 5,0 milhões (R\$ 1,07 por cota)** sendo que o fundo reteve R\$ 0,02/cota para as reservas acumuladas, portanto a **distribuição do mês foi de R\$ 4,9 milhões, equivalente a R\$ 1,05/cota** e um **Dividend Yield anualizado de 13,4%**, o que representa **127% do CDI líquido do período**.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan23	Fev23	Mar23	Abr23	Abr23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS							
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	1.781.583	2.269.514	2.164.322	3.235.470	59,1%	9.450.889	45%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	638.860	1.204.698	1.636.893	953.403	17,4%	4.433.854	21%
Rentabilidade do caixa (CDI)	2.582.804	1.805.638	1.559.344	1.287.275	23,5%	7.235.061	34%
TOTAL RECEITAS	5.003.247	5.279.850	5.360.559	5.476.148	100,0%	21.119.804	100%
TOTAL DESPESAS	-18.312	-394.225	-449.483	-486.386	-8,9%	-1.348.407	-6,4%
RENDIMENTO FINAL	4.984.936	4.885.625	4.911.076	4.989.762	91,1%	19.771.397	93,6%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾	1,07	1,05	1,05	1,07	-	4,24	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.658.850	4.658.850	4.891.793	4.891.793	89,3%	19.101.285	90%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾	1,00	1,00	1,05	1,05	-	4,10	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	-	4,1%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	12,7%	13,4%	13,4%	-	12,8%	-
% DO CDI BRUTO	103%	109%	94%	108%	-	104%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	121%	128%	110%	127%	-	123%	-

(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 Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Caixa	Fundo DI	139,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alocação Tática	Diversos	99,8	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
Unique	Comercial	54,7	Única	41%	-	1,0	CDI	5,50%	Própria	22L0296841	Província	dez-27
PKK - IPCA	Comercial	45,1	Única	65%	-	6,1	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
Tarjab	Hotel	38,4	Única	72%	-	3,0	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
FII Porto	Comercial	33,5	Sênior	64%	25%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
PKK - CDI	Comercial	25,1	Única	65%	-	4,9	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
Pulverizados I	Residencial	19,7	Única	59%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
Total	-	455,8	-	59%	-	3,4	-	-	-	-	-	-

(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 UNIQUE: Trata-se de um CRI de financiamento de obra referente à 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	12,0%
Vencimento	27/12/2027
Código Cetip	22L0296841

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; (v) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Além disso, são 8 imóveis em garantias que resultam em um LTV de 65%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,06%
% do PL	9,9%
Vencimento	04/04/2035
Código Cetip	23D1173345

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	8,4%
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 25% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 64%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	7,3%
Vencimento	07/12/2026

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 garantias que resultam em um LTV de 65%.



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

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 PMT média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	4,3%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23A1687794



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

