



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHY11 | NOVEMBRO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação
MCHY11

Patrimônio Líquido (Outubro/22)
R\$ 371.685.435
R\$ 103,54/ cota

Quantidade de Cotas
3.589.771

Número de Cotistas (Outubro/22)
355

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
11º e 16º 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.

CNPJ:
36.655.973/0001-06

COMENTÁRIOS DO GESTOR

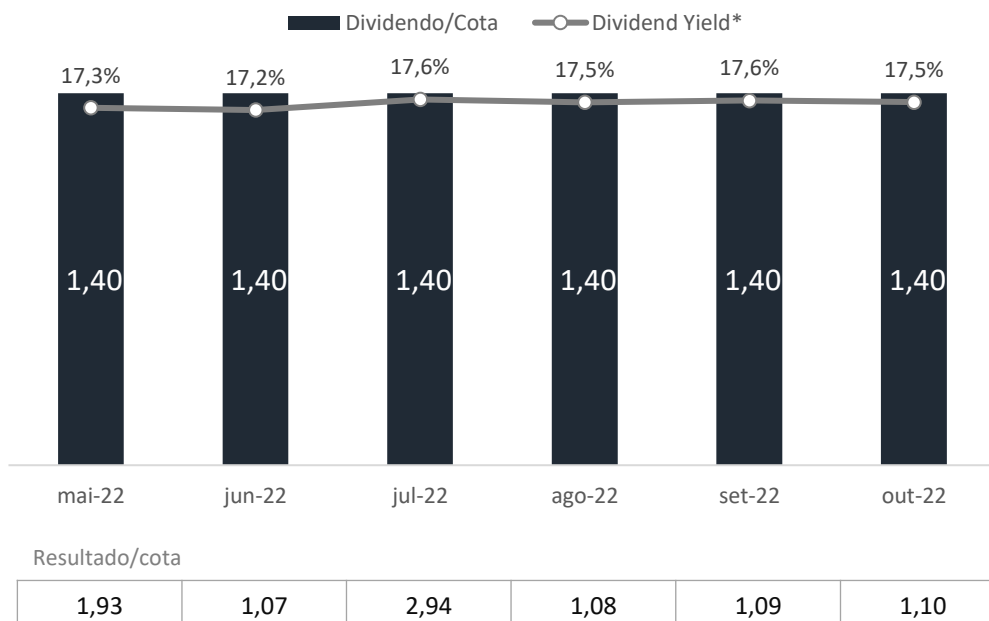
O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,40 por cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **17,5%**, quando considerado o preço da cota patrimonial no fechamento do mês de R\$ 103,54.

Após o IPCA de setembro ter apresentado deflação pela terceira vez consecutiva, de -0,29%, em outubro o IPCA foi positivo, em 0,59%, o que indica o final do período deflacionário. **Esses meses de deflação afetaram a distribuição de dividendos dos fundos imobiliários de recebíveis**, principalmente aqueles concentrados em ativos indexados ao IPCA ou IGPM.

Entretanto, no MCHY11, a opção feita pela Mauá Capital foi a de **acumular reservas** durante o período de inflação elevada e **manter** o Fundo com **um patamar elevado de distribuição**, independentemente do comportamento dos índices inflacionários no curto prazo.

Por conta disso, **o fundo tem mantido a atual distribuição, em R\$ 1,40/cota** e nossa estimativa está na **continuidade deste valor até o final de 2022**. Vale frisar, que mesmo nesse cenário de deflação, nos últimos 6 meses o Fundo gerou mais resultado do que foi distribuído, acumulando reservas para manutenção do patamar atual de distribuição.

RESULTADO POR COTA



* Considerando o valor da cota patrimonial de cada mês específico.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos deste mês foi de **R\$ 1,40 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 24/11/2022. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 17,5%**, se considerado o preço patrimonial da cota no fechamento do mês de R\$ 103,54.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul22	Ago22	Set22	Out22	Out22 (%)	Acumulado 2022	Acumulado 2022 (%)
RECEITAS					% Receitas		
CRI – Juros	R\$ 6.275.650	R\$ 3.905.893	R\$ 3.848.509	R\$ 4.029.859	93%	R\$ 43.692.770	74%
CRI – Ganho de Capital	R\$ 6.030.417	-	-	-	0%	R\$ 9.176.088	16%
CRI - Correção	R\$ 1.267.649	R\$ 206.795	R\$ 317.723	R\$ 193.136	4%	R\$ 4.802.817	8%
Receita sobre Caixa	R\$ 151.395	R\$ 167.365	R\$ 156.072	R\$ 143.572	3%	R\$ 1.140.738	2%
TOTAL RECEITAS	R\$ 13.725.111	R\$ 4.280.053	R\$ 4.322.304	R\$ 4.366.566	100%	R\$ 58.812.412	100%
Despesas	(R\$ 3.172.057)	(R\$ 409.834)	(R\$ 412.120)	(R\$ 410.569)	-9%	(R\$ 6.949.919)	-12%
RENDIMENTO FINAL	R\$ 10.553.054	R\$ 3.870.218	R\$ 3.910.185	R\$ 3.955.998	91%	R\$ 51.862.493	88%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	R\$ 2,94	R\$ 1,08	R\$ 1,09	R\$ 1,10	-	R\$ 14,45	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 5.025.679	R\$ 5.025.679	R\$ 5.025.679	R\$ 5.025.679	-	R\$ 49.333.283	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 1,40	R\$ 1,40	R\$ 1,40	R\$ 1,40	-	R\$ 13,80	-
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,36%	1,35%	1,36%	1,35%	-	12,69%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	17,60%	17,41%	17,56%	17,49%	-	15,41%	-
% DO CDI BRUTO	132%	120%	127%	133%	-	126%	-
% DO CDI LÍQUIDO⁽²⁾	155%	141%	149%	156%	-	148%	-

(1) Valor da cota patrimonial de cada mês específico considerada como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada uma alíquota de Imposto de 15%

ATIVOS ATUAIS

Em todos os ativos do portfólio, **possuímos 100%** do CRI/Debênture em cada uma de suas respectivas séries¹.

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ²	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/ Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Vcto
BELU11	Res / Com	83,1	Debênture	68%	1,1	IPCA	12,8%	Própria	BELU11	-	nov-24
RBMM	Logístico	73,4	Debênture	43%	1,0	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out-23
CB I	Logístico	51,1	Subordinada	59%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez-32
CB III	Logístico	42,3	Subordinada	59%	5,1	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul-33
CB II	Logístico	21,9	Subordinada	59%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez-32
Mix	Res / Com / Lote	21,6	Subordinada	81%	2,2	IGPM	13,8%	Própria	18F0922802	True	jul-25
Mix IV	Res / Com	15,7	Subordinada	90%	2,8	IPCA	18,6%	Própria	21C0777201	True	mar-36
Mix III	Res / Com / Lote	12,4	Subordinada	62%	2,1	IPCA	26,2%	Própria	20B0985008	True	ago-38
Mix I	Res / Com / Lote	12,1	Subordinada	51%	2,0	IPCA	17,4%	Própria	20H0747803	True	fev-39
Renda Residencial	Residencial	11,9	Subordinada	47%	2,6	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov-25
CRI Pontte I	Res / Com	9,2	Subordinada	42%	2,6	IPCA	25,7%	Própria	21D0402922	True	abr-41
Mix	Res / Com / Lote	7,4	Sênior	24%	1,2	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun-25
Mix II	Res / Com / Lote	3,9	Subordinada	59%	2,4	IPCA	21,6%	Própria	20H0747498	True	mai-38
Caixa Total	-	16,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	382,5	-	59%	2,6	-	12%	-	-	-	-

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.

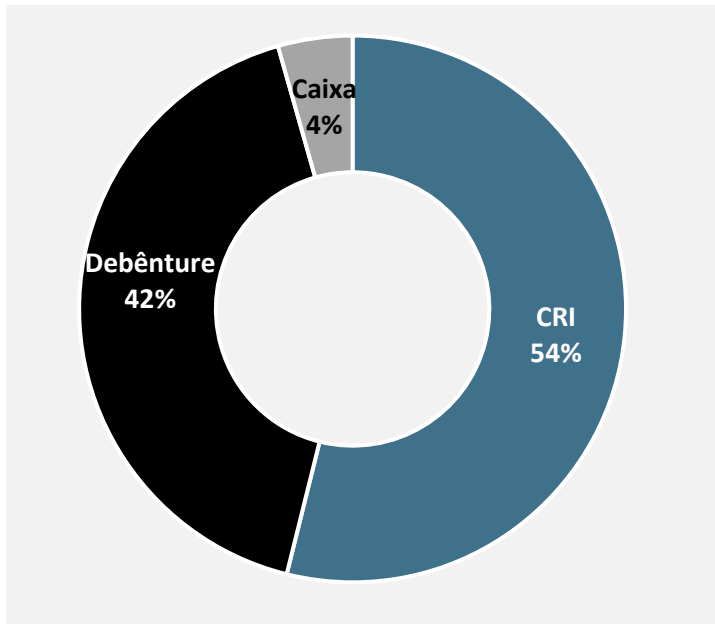
(1) Considerando outros veículos geridos pela Mauá.

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

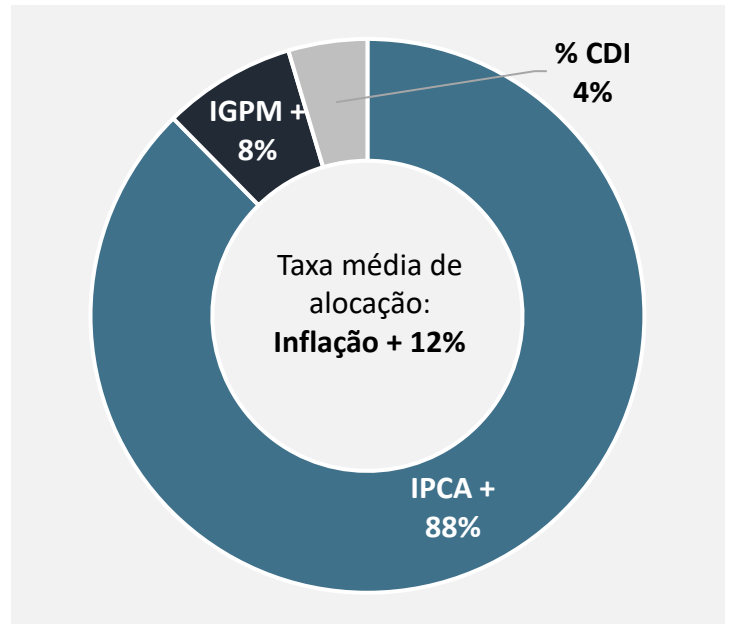
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais características do Fundo para o fechamento do mês. 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.

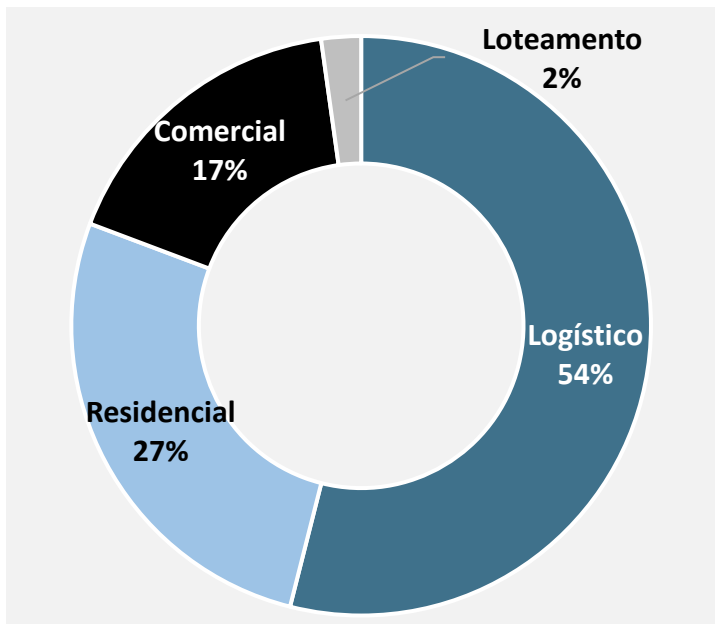
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (%)



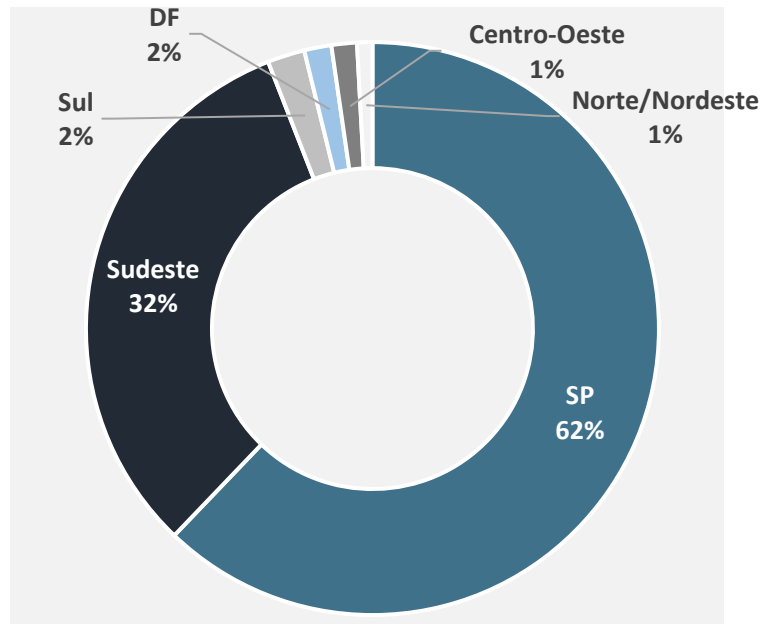
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%)



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO (%)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Debênture BELU11



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 12,75%
% PL	22,4%
Vencimento	21/11/2024
Código Cetip	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 7.847 m² e o LTV atual da operação é de 68%.

Debênture RBMM



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% PL	19,7%
Vencimento	14/10/2023
Código Cetip	RBMM11

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 da Debênture).

CRI CB I



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	13,8%
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% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI CB III



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	11,4%
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 portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%. O fundo de reserva atual é de R\$ 19,8 milhões (Outubro/22).

CRI Pessoa Física – Mix 144 (Sênior e Sub.)



Devedor	Diversos 110 créditos
Taxas (IGPM)	7,50% / 14,30%
% PL	7,8%
Vencimento	25/07/2025
Código Cetip	18F0922802

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.

CRI CB II



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	5,9%
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% e fundo de reserva. O portfólio atual possui zero vacância e o LTV corrente da operação é de 59%.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI Pessoa Física - Mix IV



Devedor	Diversos 161 créditos
Taxa	IPCA + 19,4%
% PL	4,2%
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 133 créditos
Taxa	IPCA + 27,30%
% PL	3,3%
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 Pessoa Física - Mix I

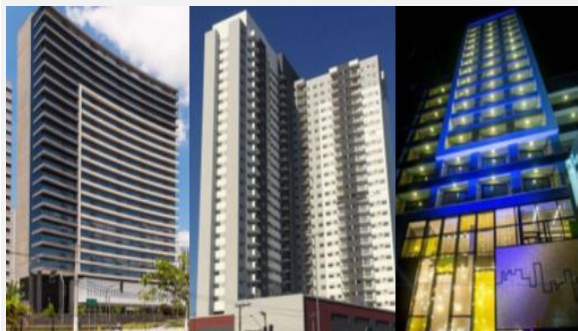


Devedor	Diversos 257 créditos
Taxa	IPCA + 18,10%
% PL	3,3%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip	20H0747803

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

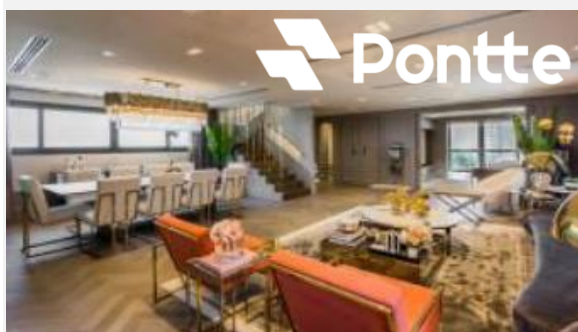
CRI Renda Residencial



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 14,00%
% PL	3,2%
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.

CRI Ponte I



Devedor	Diversos 76 créditos
Taxa	IPCA + 26,70%
% PL	2,5%
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.

CRI Pessoa Física - Mix II



Devedor	Diversos 206 créditos
Taxa	IPCA + 22,40%
% PL	1,1%
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.



Mauá Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com – +55 11 2012 0740



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

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.