



Mauá Capital

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

INFORMAÇÕES GERAIS (SETEMBRO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

20.098

Patrimônio Líquido

R\$ 928.126.670

R\$ 99,48/ cota

Último Dividendo

R\$ 1,00 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

81%

Dividend Yield Anualizado¹

12,7% 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

9.329.342

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) Considerando o valor por cota das emissões do Fundo (R\$ 100,00).

RESUMO DO MÊS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

COMENTÁRIO DO GESTOR

Ao longo de setembro/23 realizamos 2 novos investimentos perfazendo um total de aproximadamente **R\$ 38,1 milhões**. Abaixo, trazemos detalhes das operações:

- **CRI BR Properties – CDI + 2,00% – R\$ 30,0 MM:** Financiamento à empresa BR Properties S.A.. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária de 3 galpões AAA localizados em Jarinu/SP, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros desses mesmos ativos, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT e (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%. A operação tem uma duration de 4,4 anos e não há carência de juros.
- **CRI Unique – CDI + 6,50% – R\$ 8,1 MM:** Integralização adicional na operação de 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% e já recebemos um prêmio no próprio mês de setembro.

ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

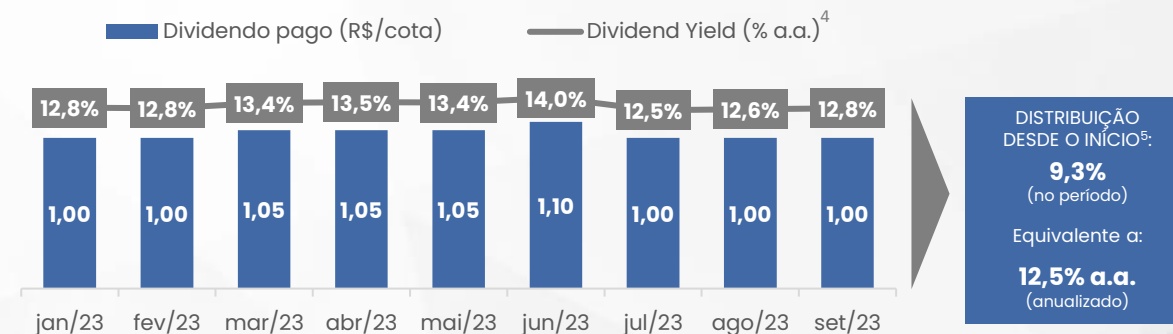
A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCEII no fechamento de setembro, ou seja, já considera a alocação nos novos CRIs com os recursos captados na 2ª emissão (liquidados em 04/08/2023).

PORTFÓLIO DO MCCEII ¹	
Patrimônio total em Ativos no Fundo ²	R\$ 912 milhões
Número de operações investidas	20
Valor alocado em ativos-alvo (CRIs)	R\$ 738 milhões (81% do fundo)
Percentual de exposição por indexador ³	59% IPCA / 41% CDI
Taxa média das operações ³	IPCA + 9,8% / CDI + 5,2%
Valor em Caixa	R\$ 174 milhões (19%)

(1) Carteira referente ao fechamento de setembro/23. (2) Valor não considera o diferimento de custos da oferta. (3) Valor não considera as alocações táticas (4) O DY é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês. (5) A distribuição considera uma base de R\$ 100,00 por cota (valor de entrada do investidor na 1ª emissão de cotas do fundo). (6) O IPCA considerado é de janeiro/23 a setembro/23.

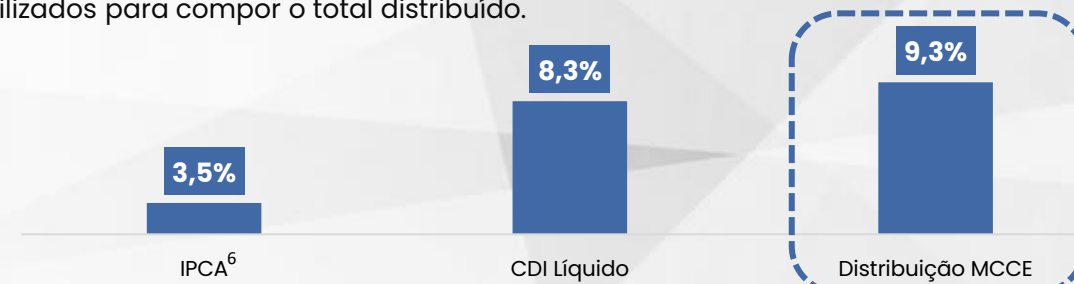
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

Apresentamos no gráfico abaixo os rendimentos entregues mensalmente pelo fundo desde o início. Desde a primeira distribuição do Fundo após o IPO (janeiro/23), em todos os meses o patamar de **distribuição de rendimentos se manteve entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10**.



Vale ressaltar que **a maior parcela da alocação do fundo está em ativos indexados ao IPCA (aprox. 60% do total)**. E a inflação acumulada neste mesmo período foi de 3,5%. Sendo assim, a distribuição líquida acumulada do MCCEII representou, o equivalente a **IPCA+7,5% a.a.**

2 fatores contribuíram para que, mesmo considerando este cenário de inflação baixa, fosse possível entregar estas distribuições mensais. São eles: (1) **a parcela alocada em CDI+**, de aprox. 41% do fundo e, (2) a **inclusão de prêmios** nos ativos, que puderam ser utilizados para compor o total distribuído.



RESUMO DO MÊS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

COMPORTAMENTO DA COTA PATRIMONIAL

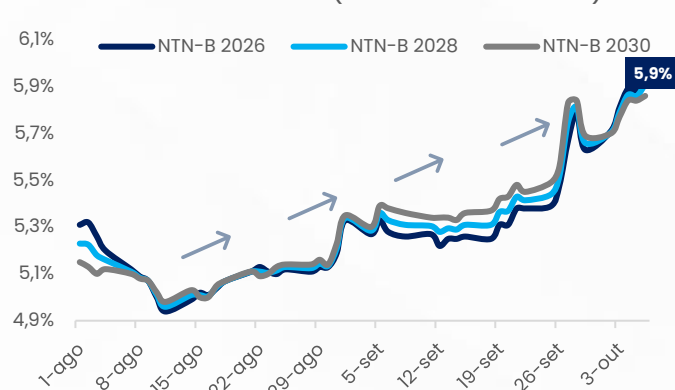
Durante o mês de setembro/23 continuamos a observar um **aumento das taxas das NTN-Bs**, como demonstramos no gráfico ao lado.

Considerando a janela dos últimos 2 meses, as taxas médias subiram aproximadamente 50 pontos base, o que é bastante significativo, **chegando em patamares próximos a IPCA + 6% a.a.**

A relação entre a marcação dos ativos do fundo e estas taxas de juros é inversamente proporcional. Quando movimentos como este, de subida, acontecem, existe uma queda no valor de marcação a mercado dos CRIs dentro do MCCEII.

Frente a isso, como já exploramos nos relatórios anteriores, **temos adotado a estratégia de inclusão de prêmios** nos novos investimentos feitos pelo MCCE. Nas próximas semanas são esperadas novas alocações que contemplam esses mecanismos e que, portanto, **impactarão positivamente o valor patrimonial do fundo.**

Taxas das NTN-Bs (Em IPCA+% ao ano)

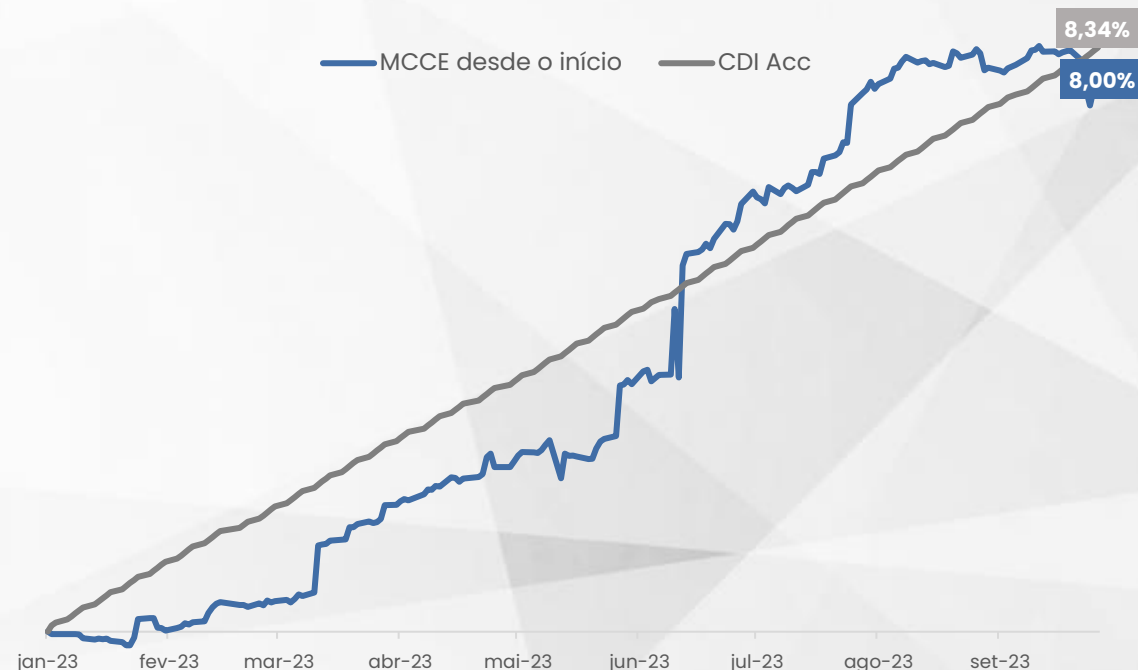


PERFORMANCE DO FUNDO (COTA + DIVIDENDOS)

Apresentamos abaixo o gráfico de performance¹ do MCCEII desde o início considerando a variação da cota patrimonial e os dividendos distribuídos aos cotistas.

A recente perda de rentabilidade que pode ser observada no final do gráfico se deu por conta deste aumento das taxas de juros das NTN-Bs.

Vale ressaltar que **esta marcação não impacta o resultado dos ativos**, nem o fluxo de caixa esperado e nada tem a ver com a qualidade de crédito das operações. Trata-se apenas de marcação contábil. **Em outras palavras, ela não afeta a perspectiva de distribuição de rendimentos do MCCEII.**



(1) O gráfico de rentabilidade considera um CDI líquido de imposto de renda com uma alíquota de 15%. O gráfico também considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R\$ 100,00.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

PORTFÓLIO CONSOLIDADO (setembro/23)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Caixa	Fundo DI	174,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mega Moda	Shopping	79,4	Sênior	58%	13%	4,9	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez/34
Unique	Comercial	63,3	Única	41%	-	2,5	CDI	6,50%	Própria	22L0296841 / 23H1745296	Província	dez/27
OAD	Residencial	49,5	Única	53%	-	2,6	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez/26
Habib's Sr.	Varejo	47,7	Sênior	43%	33%	5,8	IPCA	8,50%	Própria	23F1525319	Canal	jun/38
PKK – IPCA	Varejo	45,7	Única	71%	-	4,8	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr/35
CRI Alocação Tática	-	44,9	-	-	-	-	% CDI	110,00%	Mercado	-	-	-
CRI Alocação Tática	-	39,4	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
Apil CDI	Varejo/Logístico	35,0	Única	48%	-	5,0	CDI	4,50%	Própria	23G1446061	True	jul/35
Apil IPCA	Varejo/Logístico	34,0	Única	48%	-	5,0	IPCA	9,06%	Própria	23G1446053	True	jul/35
Plaza Iguatemi	Comercial	33,2	Única	33%	-	4,2	IPCA	8,60%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul/33
CRI Alocação Tática	-	31,7	-	-	-	-	IPCA	8,14%	Própria	-	-	-
BR Properties	Logístico	30,2	Única	36%	-	4,4	CDI	2,00%	Mercado	23H1023846	True	ago/31
BBP	Logístico	29,2	Única	48%	-	4,8	IPCA	11,00%	Própria	23G2012305	True	jul/35
Tarjab	Hotel	28,6	Única	60%	-	2,9	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev/29
FII Porto	Comercial	28,3	Sênior	63%	27%	2,7	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez/26
LBV	Comercial	24,9	Sênior	44%	38%	3,3	CDI	5,00%	Própria	23G0990171	Canal	jun/33
Pulverizados I	Residencial	24,3	Única	61%	-	5,1	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev/41
Habib's Sub.	Varejo	23,9	Sub.	64%	-	5,8	IPCA	11,35%	Própria	23F1577420	Canal	jun/38
PKK – CDI	Varejo	23,9	Única	71%	-	2,1	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr/28
Pulverizados II	Residencial	20,4	Única	50%	-	3,4	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul/32
Total	-	911,6	-	52%	-	3,2	-	-	-	-	-	-

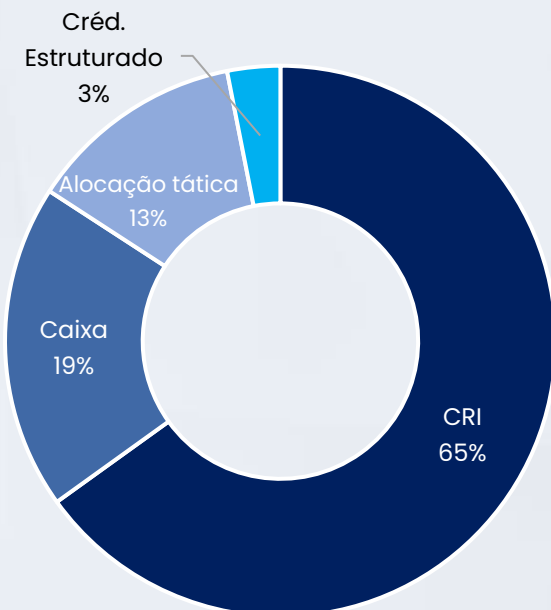
(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.
 (2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

ALOCAÇÃO MAJORITÁRIA EM SEGMENTOS RESILIENTES

Abaixo apresentamos o **portfólio do MCCEI1 dividido em diversas categorias de alocação** no 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. Encerramos o mês com 81% dos recursos do fundo alocados em ativos alvo, sendo 19 CRIs, 1 crédito estruturado (FII Porto Seguro).

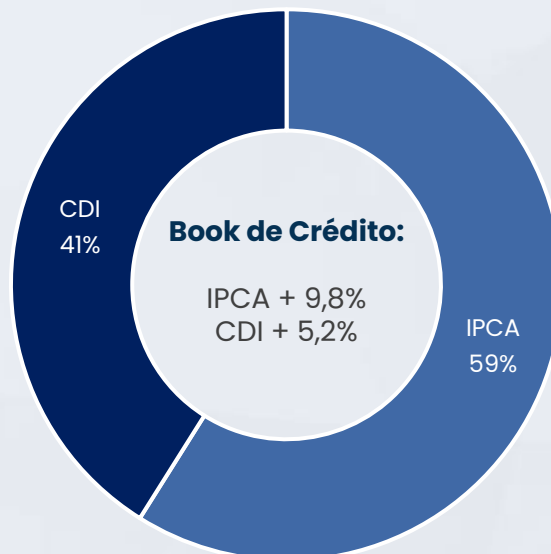
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



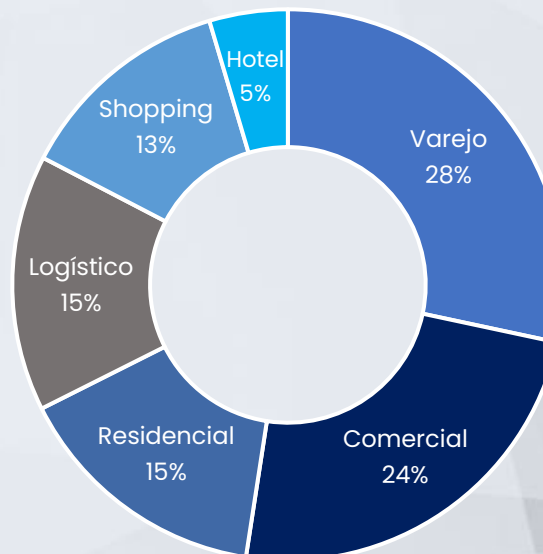
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRÉDITO¹

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

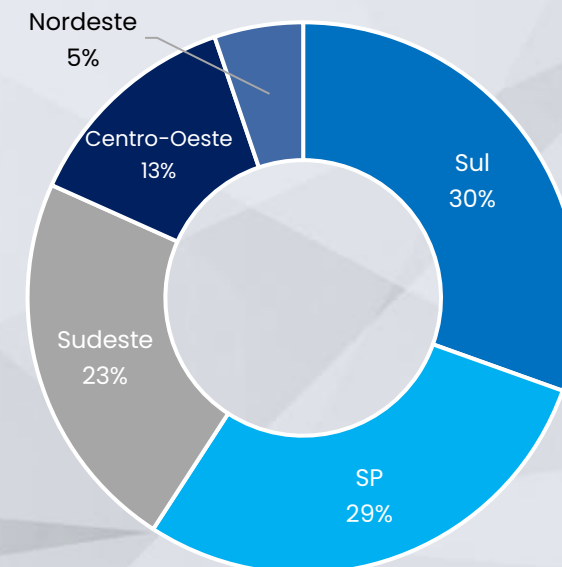
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



(1) Book de crédito considera os CRIs + Ativos de Crédito Estruturado não incluindo caixa e alocação em outros FIIs.

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	8,6%
Vencimento	21/12/2034
Código Cetip	22L1668408

CRI Habib's: Financiamento à empresas patrimoniais relacionadas ao grupo Habib's com 7 imóveis em garantia assim como os respectivos contratos de locação. Não há carência de juros e amortização. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros e (iii) Fiança das empresas do grupo e aval dos sócios PF. Além disso, a estrutura apresenta alguns covenants como, por exemplo, índice de cobertura superior a 1,2x; LTV menor que 70%, entre outras restrições financeiras. Por fim, a operação como um todo tem uma duration de 5,8 anos e um LTV consolidado de 64%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,50% / IPCA + 11,35%
% do PL	7,7%
Vencimento	21/06/2038
Código Cetip	23F1525319 / 23F1577420

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 + 6,50%
% do PL	6,8%
Vencimento	27/12/2027
Código Cetip	22L0296841 / 23H1745296

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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; e (vi) Fundo de obras.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	5,3%
Vencimento	09/12/2026
Código Cetip	23E1781398

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; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Os 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,06%
% do PL	4,9%
Vencimento	04/04/2035
Código Cetip	23D1173345

CRI Apil CDI: Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 4,50%
% do PL	3,8%
Vencimento	10/07/2035
Código Cetip	23G1446061

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Apil IPCA: Alavancagem para uma empresa patrimonial com garantia real imobiliária em dois imóveis em SC: (i) Loja locada para a Havan em Balneário Camboriú; (ii) Complexo de armazéns localizado em Itajaí tendo diversos locatários. Além disso, a operação também conta com a cessão fiduciária de aluguéis para a operação e apresenta um LTV máximo de 50% e um índice de cobertura superior a 1,2x.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 9,06%
% do PL	3,7%
Vencimento	10/07/2035
Código Cetip	23G1446053

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 33% e tem uma taxa de retorno esperada de IPCA + 8,60%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,60%
% do PL	3,6%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

CRI BR Properties: Financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação (3 galpões AAA localizados em Jarinu/SP), não há carência de juros. O CRI conta com garantias robustas, tais como: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (iii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT, (iv) Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas ordinárias da operação. Além disso, o CRI apresenta um índice de cobertura superior a 1,5x e LTV menor que 40%.



Devedor	Empresa Desenvolvedora
Taxa	CDI + 2,00%
% do PL	3,3%
Vencimento	15/08/2031
Código Cetip	23H1023846

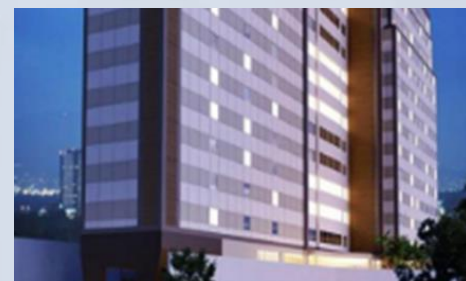
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI BBP: Financiamento à construção de um galpão logístico em Extrema/MG com alienação fiduciária do galpão, cessão fiduciária das locações do galpão e de outros imóveis performados, o que resulta em um índice de cobertura mínimo de 1,2x. Além das garantias já mencionadas, a operação conta com as seguintes demais garantias: (i) aval dos sócios PF e PJ e (ii) Fundo de Reserva de 3 PMTs. O fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.



Devedor	Desenvolvedor Logístico
Taxa	IPCA + 11,00%
% do PL	3,1%
Vencimento	16/07/2035
Código Cetip	23G2012305

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	3,1%
Vencimento	22/02/2029
Código Cetip	20C0128177 / 23B1590427

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 27% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 63%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	3,1%
Vencimento	07/12/2026

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI LBV Sr.: CRI lastreado em SLB cujos recursos foram usados para aquisição de 4 imóveis. Não há carência de juros e amortização e a operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis e 100% das cotas do FII proprietário; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e contas vinculadas e (iii) Fundo de Reserva equivalente a 6 PMTs. Por fim, a operação apresenta uma duration de 3,3 anos, LTV de 44% e o fundo recebeu o prêmio pago pelo CRI em agosto/23.



Devedor	Fundo Imobiliário
Taxa	CDI + 5,00%
% do PL	2,7%
Vencimento	22/06/2033
Código Cetip	23G0990171

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 61%. A operação conta com R\$ 40,0 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	2,6%
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; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Os 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 4,78%
% do PL	2,6%
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 50%. 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	2,2%
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 está exposto



Autorregulação
ANBIMA