



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHY11 | SETEMBRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (AGOSTO/23)

MCHY: Mauá Capital High Yield FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHY11

Número de Cotistas
887

Patrimônio Líquido
R\$ 355.903.779,66
R\$ 99,14/ cota

Liquidez
R\$ 908.709 (total mês)
R\$ 39.509 (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 109,99

Último Dividendo
R\$ 1,30 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,11

Dividend Yield Anualizado¹
16,9% 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 FI

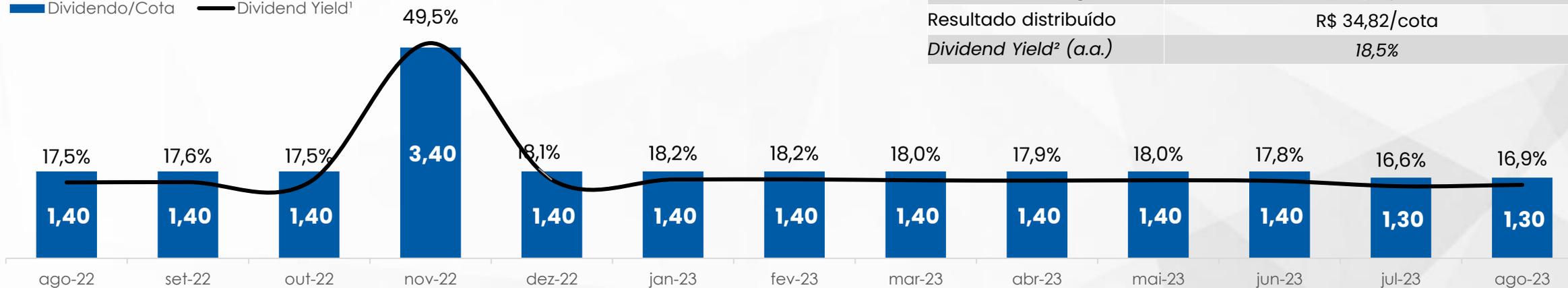
COMENTÁRIO DO GESTOR

O Fundo Mauá Capital High Yield realizou uma distribuição de **R\$ 1,30 por cota** referente ao mês de agosto/23, **resultando em um dividend yield de 16,9%**, 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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

■ Dividendo/Cota — Dividend Yield¹



MCHY nos últimos 24 meses
(set/21 – ago/23)

Resultado caixa gerado	R\$ 36,50/cota
Resultado distribuído	R\$ 34,82/cota
Dividend Yield ² (a.a.)	18,5%

RESULTADO POR COTA

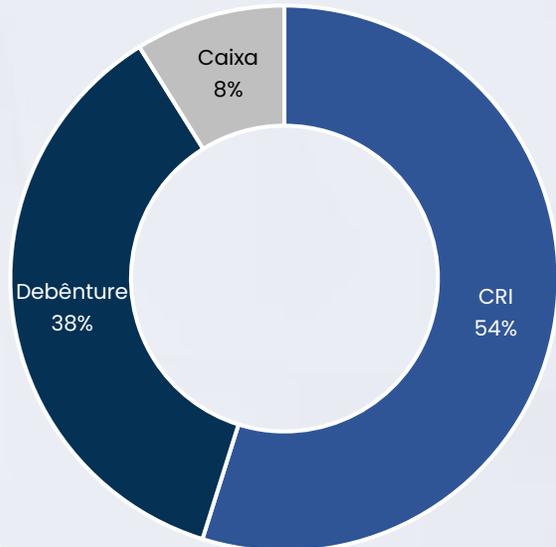
1,08	1,09	1,10	3,46	1,05	1,88	1,67	0,92	0,92	1,68	0,97	1,55	2,54
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

(1) Considera o valor da cota patrimonial de cada mês específico
(2) Cálculo considera a cota patrimonial média do período

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.

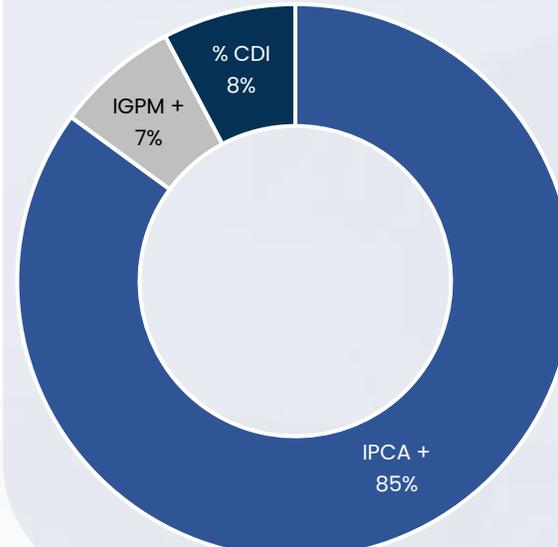
DISTRIBUIÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



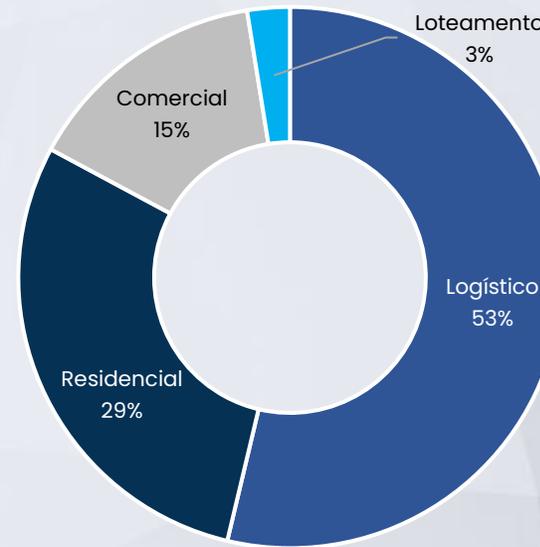
BREAKDOWN PORTFÓLIO DE CRIS

NÃO CONSIDERA ALOCAÇÃO EM FIIS E CAIXA

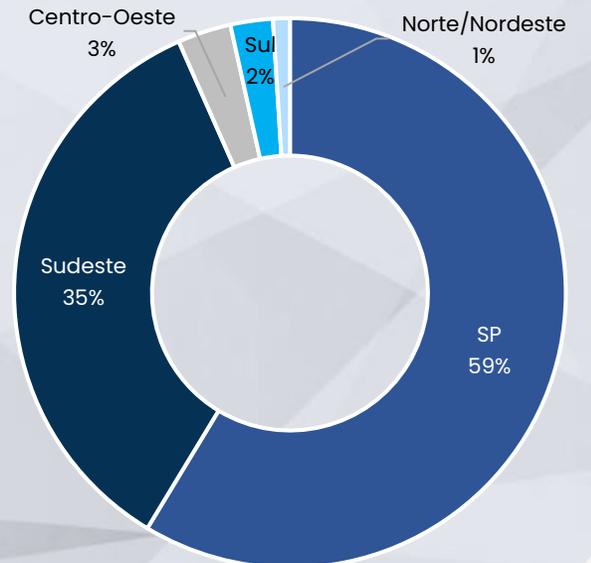
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO



RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 9,9 milhões, já as despesas representaram 8% deste valor. O resultado do mês foi positivamente impactado por conta de uma movimentação de um CRI do portfólio que destravou um montante de ~R\$ 6,8 milhões de inflação que estava acumulada no saldo devedor. Por fim, a distribuição foi de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 1,30/cota.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jun23 (R\$)	Jul23 (R\$)	Ago23 (R\$)	Ago23 (% Receitas)	Acumulado 2023 (R\$)	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS						
CRI – Juros	2.201.013	5.346.078	2.744.278	28%	30.311.621	61%
CRI – Correção	304.097	980.052	167.655	2%	3.382.811	7%
CRI – Ganho de Capital	1.585.986	-	6.893.000	69%	14.271.847	29%
Receita sobre Caixa	306.723	94.884	142.238	1%	1.707.208	3%
TOTAL RECEITAS	4.397.819	6.421.014	9.947.171	100%	49.673.486	100%
Despesas	-758.733	-845.781	-841.597	-8%	-6.162.696	-12%
RENDIMENTO FINAL	3.639.086	5.575.233	9.105.592	92%	39.487.481	88%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	1,01	1,55	2,54	-	12,12	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	5.025.679	4.666.702	4.666.702	-	39.487.481	-
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	1,40	1,30	1,30	-	11,00	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,37%	1,29%	1,31%	-	10,9%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	17,8%	16,6%	16,9%	-	16,8%	-
% DO CDI BRUTO	128%	120%	115%	-	124%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	151%	142%	135%	-	146%	-

(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 ⁽¹⁾	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securitizadora	Vcto
RBMM	Logístico	79,5	Debênture (Única)	46%	0,1	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
BELUII	Res / Com	58,3	Debênture (Única)	76%	0,7	IPCA	12,8%	Própria	BELUII	-	nov/24
CB I	Logístico	50,1	Subordinada	68%	4,4	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	40,3	Subordinada	68%	4,8	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Mix	Res / Com / Lote	22,4	Subordinada	85%	1,6	IGPM	14,3%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	21,4	Subordinada	68%	4,4	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	15,7	Subordinada	92%	2,8	IPCA	18,6%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	13,6	Subordinada	59%	2,0	IPCA	26,2%	Própria	20B0985008	True	ago/38
Renda Residencial	Residencial	11,7	Subordinada	46%	2,0	IPCA	14,0%	Própria	19K1139274	Habitasec	nov/25
Mix I	Res / Com / Lote	10,9	Subordinada	46%	2,0	IPCA	17,4%	Própria	20H0747803	True	fev/39
CRI Pontte I	Res / Com	10,9	Subordinada	48%	2,6	IPCA	25,7%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Mix Sr	Res / Com / Lote	4,1	Sênior	16%	0,9	IGPM	7,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	2,3	Subordinada	55%	2,4	IPCA	21,6%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	28,7	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-
Total	-	369,8	-	63%	2,2	-	12,1%	-	-	-	-

Todas as taxas dos CRIs Pessoa Física (Mix's e Pontte) 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) 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.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 11,50%
% do PL	22,3%
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 76%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 12,75%
% do PL	16,4%
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 68%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	14,1%
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 68%.



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 95 créditos
Taxa	7,50% / 14,30%
% do PL	7,4%
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 68%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% do PL	6,0%
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 124 créditos
Taxa	IPCA + 18,60%
% do PL	4,4%
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 111 créditos
Taxa	IPCA + 26,21%
% do PL	3,7%
Vencimento	12/08/2038
Código Cetip	20B0985008

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

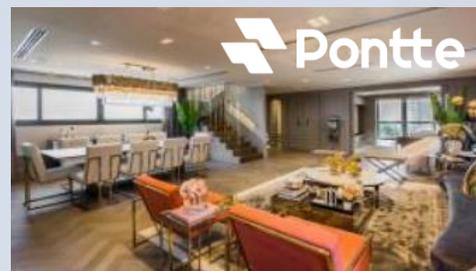
ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 220 créditos
Taxa	IPCA + 17,39%
% do PL	3,1%
Vencimento	14/02/2039
Código Cetip	20H0747803

CRI PONTTE 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 70 créditos
Taxa	IPCA + 25,66%
% do PL	3,1%
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 168 créditos
Taxa	IPCA + 21,57%
% do PL	0,6%
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.

