



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MCHF11 | JANEIRO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome
Mauá Capital Hedge Fund FII

Código de Negociação
MCHF11

CNPJ
36.642.139/0001-86

Patrimônio Líquido (Dez/21)
R\$ 90.855.755,84
R\$ 10,94 / cota

Quantidade de Cotas
8.307.646

Volume Negociado no Mês (Dez/21)
6.270.838,85

Número de Cotistas (Dez/21)
2.942

Público Alvo
Investidores em Geral

Taxa de Gestão
0,77% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,18% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder IFIX.

Anúncio e Pagamento - Dividendos
8º e 13º 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 ativos-alvo: FII, CRI, LH, LCI, FIDC, Participações societárias, Ações e outros títulos, FIP e CEPAC.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Após meses de desempenho negativo do IFIX, em dezembro/21 o índice apresentou forte recuperação, de +8,8%. Mesmo com esta recuperação, o MCHF11 apresenta desde o IPO **um retorno de +5,4% vs +1,8% do IFIX** até o fechamento de dezembro/21. Mantivemos a **distribuição do fundo em R\$ 0,12/cota pelo segundo mês consecutivo**, representando um **dividend yield anualizado de 15,4%²**.

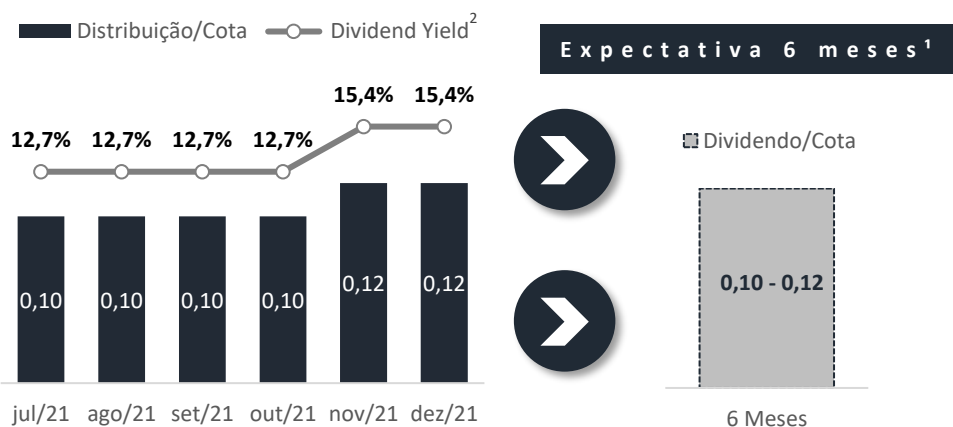
Conforme o **fato relevante** divulgado em 22/12/21, foi formalizado o “Ato do Administrador” para **aprovação da 2ª emissão de cotas** a ser realizada pelo fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 400. A emissão ofertará até **20 milhões de novas cotas** com preço a ser definido no Anúncio de Início. Mais detalhes da oferta poderão ser encontrados no fato relevante e posteriormente na divulgação do prospecto definitivo e anúncio de início.

Adicionalmente, no dia 12/01/22 foi divulgado o **fato relevante** comunicando que, a Gestora decidiu, de forma voluntária, **renunciar ao recebimento de parte da Taxa de Performance**, relativa ao segundo semestre de 2021. A renúncia reduziu a cobrança em R\$ 816.580,40, **gerando um impacto positivo de R\$ 0,10/cota** no resultado do fundo, que será revertido para os cotistas ao longo do 1º semestre de 2022.

Em relação à carteira de ativos do fundo, realizamos a primeira integralização em um **FII estruturado com o objetivo de desenvolver e comercializar um galpão logístico na região de Extrema-MG**. O investimento possui um **retorno projetado acima de IPCA + 20% a.a.** Mais detalhes são apresentados mais adiante no relatório.

DESTAQUE: Desde o início de suas negociações em 07/07/21, o MCHF11 vem se mantendo acima de R\$ 10,00/cota no mercado secundário, preço pago por cota pelos investidores que entraram no IPO

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



1 – Esse valor não deve ser considerado, sob nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rendimentos futuros pelo Fundo.

2 – Considerando valor da cota na 1ª emissão

CENÁRIO MACROECONÔMICO E MERCADO

Dezembro foi um mês de recuperação para os ativos locais: o IBOVESPA e o IFIX mostraram fortes altas de 2,9% e 8,8%, respectivamente, tivemos uma apreciação do câmbio com o dólar PTAX caindo 0,9%, mas os juros futuros abriram (+19 bps na NTN-B 2035). O receio dos mercados no cenário externo migrou da variante Ômicron para o Fed, enquanto no cenário doméstico vimos uma descompressão de prêmio de risco com a promulgação da PEC dos precatórios.

No cenário externo, vimos uma redução da preocupação com a variante Ômicron à medida que a alta de casos não foi acompanhada por mortes como nas ondas anteriores, em linha com o que esperávamos. Já em relação ao Fed, apesar do início da redução no programa de compra de ativos (tapering) e da comunicação mais hawkish do banco central americano, as condições financeiras seguem em patamar bastante estimulativo. Com a dinâmica de atividade e inflação atual, o Fed terá que ser mais hawkish com a possibilidade de alta de juros já em março e um total de 4 elevações no ano. Além disso, o banco central americano deve começar a discutir a redução do seu balanço, reduzindo ainda mais a liquidez do sistema.

No cenário doméstico, vimos uma descompressão do prêmio fiscal com a promulgação da PEC dos precatórios, como comentamos acima. Já na parte política, o cenário mais provável no momento segue sendo de vitória do ex-presidente Lula, porém alertamos que em eleições passadas o resultado costuma ser bem diferente do que as pesquisas mostravam no final do ano anterior.

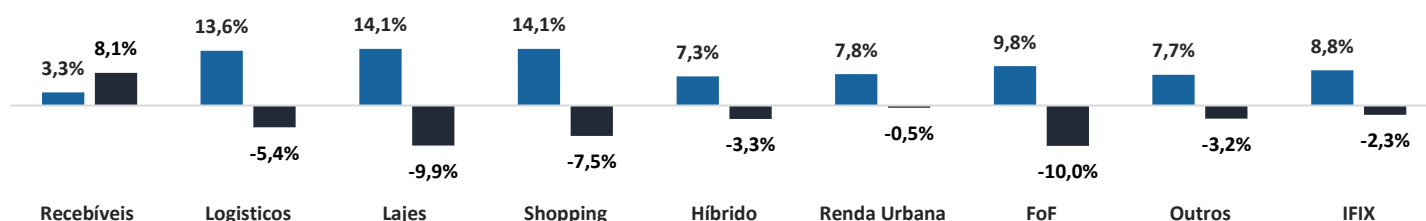
O candidato da 3ª via, Sérgio Moro, perdeu tração ao longo do último mês, mas a expectativa é que as pesquisas passem a ser mais informativas com a consolidação das candidaturas depois do carnaval.

Em relação ao cenário econômico, indicadores de atividade vêm confirmando a contratação do PIB no último trimestre de 2021, neste sentido mantemos a projeção de crescimento de 4,3% no último ano. Do lado positivo, as condições financeiras tiveram um alívio no último mês, devendo estancar as revisões baixistas para o PIB de 2022, desta forma mantemos a previsão de crescimento de 0,5%. De inflação, vimos um arrefecimento das implícitas e também estabilidade nas expectativas da pesquisa Focus – mantemos a expectativa de IPCA em 5,0% em 2022. Em relação à política monetária, o BC manteve o tom hawkish como esperado e indicou mais uma alta de 150 bps na reunião de fevereiro. Sem uma queda nas expectativas de inflação, parece improvável que o BC reduza o ritmo de alta, desta forma a Selic terminal deve atingir 11,75% este ano.

Com a significativa alta do mercado de FIIs no mês, o *spread* entre o cupom real da NTN-B 2035 e o *dividend yield* do IFIX teve uma redução para 4,2%, mas permanece acima da média histórica de aproximadamente 3,0%. Vimos apreciação especialmente forte nos setores de tijolo, com o segmento logístico, de lajes e shoppings se valorizando todos em torno de 14% no mês. Apesar da forte valorização seguimos acreditando que ainda existem boas oportunidades no mercado.

Rentabilidade IFIX por Setor

■ dez/21 ■ 2021



MOVIMENTAÇÕES DO FUNDO

Desde o último relatório dois fatos relevantes foram publicados e merecem destaque. O primeiro divulgado em 22/12/21, informou sobre a formalização do “Ato do Administrador” para **aprovação da 2ª emissão de cotas** a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400. A emissão ofertará até 20.000.000 de novas cotas com preço a ser definido no Anúncio de Início. A oferta tem o intuito de dar **continuidade a atual estratégia** do fundo, trazendo **mais diversificação e equilíbrio** à carteira **sem impactar o atual patamar de distribuição**. Mais detalhes sobre a emissão poderão ser encontrados no **fato relevante** e posteriormente na divulgação do anúncio de início e prospecto definitivo, que deverão ser disponibilizados nos próximos dias.

O segundo **fato relevante**, divulgado no dia 12/01/22 comunicou que a Gestora decidiu, de forma voluntária e em alinhamento aos interesses dos cotistas, **renunciar ao recebimento de parte da Taxa de Performance**, relativa ao segundo semestre de 2021. A renúncia reduziu a cobrança em R\$ 816.580,40, **gerando um impacto positivo de R\$ 0,10/cota** no resultado do fundo, que será revertido para os cotistas ao longo do primeiro semestre de 2022.

Já em relação à carteira de ativos, durante o mês de dezembro/21 houve novamente variação relevante no patrimônio do fundo devida a **marcação a mercado do ativo MCHY11**. O ativo fechou o mês no **patamar de R\$ 120/cota**, levando a **cota patrimonial do MCHF11 para R\$10,94**. Se considerarmos o preço **de aquisição do MCHY11 de R\$ 100/cota**, o valor da **cota patrimonial do Fundo seria de aproximadamente R\$ 9,57¹**. O Gestor reitera seu entendimento que a precificação de **R\$ 120/cota é, em sua**

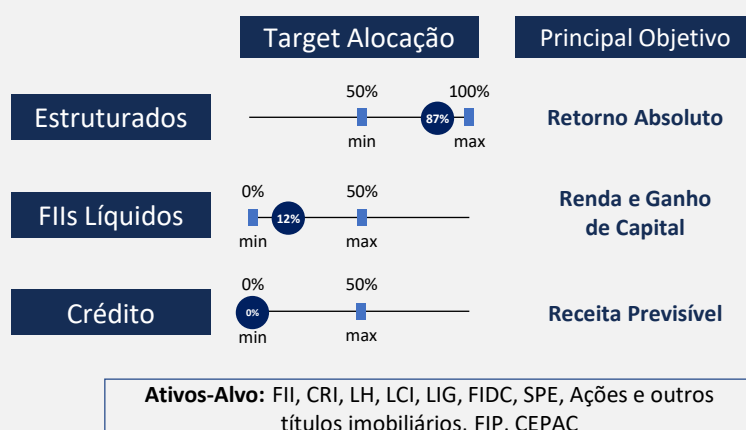
opinião, uma avaliação mais justa do risco e retorno oferecidos pelo MCHY11 e que não tem a intenção de se desfazer de porções relevantes do MCHY11 no curto prazo, pois avalia que a posição oferece um carregamento bastante atrativo frente ao risco quando comparado a alternativas de investimento disponíveis no mercado hoje e ainda acredita que existe espaço para valorização do ativo.

Realizamos também no mês de dezembro/21 a primeira integralização em um **FII estruturado com o objetivo de desenvolver e comercializar um galpão logístico na região de Extrema-MG**. Trata-se de um **FII restrito a investidores profissionais**, com prazo determinado e chamadas de capital trimestrais, que fará uso de alavancagem para potencializar o retorno do investimento. O desenvolvimento será de um galpão com ABL de aproximadamente 35 mil m² em um mercado que atualmente possui forte demanda – de acordo com a plataforma de dados Buildings a região tem vacância 0% no fechamento de 4T21 e último preço pedido na casa de R\$ 25,00/m². O investimento possui um **prazo de maturação estimado em 3 anos** e um **retorno projetado acima de IPCA + 20% a.a.** A gestão do FII é realizada pela Bluecap, que possui extenso *expertise* na gestão de recurso e desenvolvimento de complexos logísticos, inclusive na região Extrema-MG.

Já na **estratégia de FIIs líquidos**, seguimos monitorando ativamente o mercado para identificação de novas posições e emissões com potencial de retornos elevados ajustados pelo risco.

Estratégia do Mauá Capital Hedge Fund

O MCHF11 tem como principal objetivo oferecer aos investidores em geral acesso a operações e produtos que tradicionalmente ficam restritos a investidores institucionais e profissionais. Para isso, o fundo possui grande flexibilidade no tipo de ativos que pode investir e tem como *target* a alocação mínima de 50% do patrimônio em operações chamadas “estruturadas”. Já o restante do patrimônio do fundo será dividido entre FIIs líquidos e operações de crédito, buscando trazer diversificação e previsibilidade de receita ao FII.



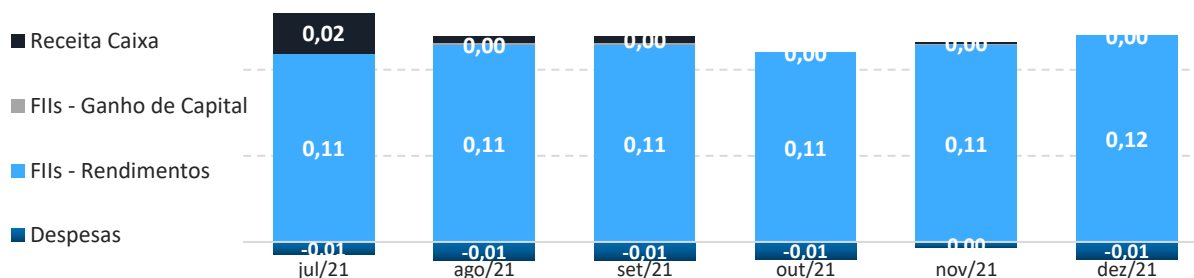
(1) Valor estimado da cota patrimonial antes de performance

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos para o mês de dezembro/2021 foi de **R\$ 0,12 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 19/01/2022. Essa distribuição representa um **yield anualizado de 15,4%** se considerado o preço da emissão da cota de R\$ 10,00. A distribuição acumulada é **25% mais alta** que a apresentada no estudo de viabilidade da oferta.

No mês o fundo gerou um **resultado de R\$ 0,1123 por cota**, e gestor decidiu utilizar R\$ 0,0077 da reserva de lucros para elevar o patamar de distribuição no mês. O fundo atualmente possui aproximadamente R\$ 0,03 por cota de resultado retido. É importante ressaltar também que **não há cobrança de taxa de gestão sobre a parcela do fundo investida no MCHY11** conforme [fato relevante](#) divulgado em 09/08/21.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul21	Ago21	Set21	Out21	Nov21	Dez21	Acumulado desde a 1ª emissão
RECEITAS							
FIs – Rendimentos	R\$ 909.407,53	R\$ 951.338,40	R\$ 897.568,37	R\$ 943.063,41	R\$ 952.149,76	R\$ 958.213,45	R\$ 5.611.740,92
FIs – Ganho de Capital	-	R\$ 11.997,20	R\$ 3.193,05	-R\$ 15.296,30	R\$ 3.712,59	R\$ 12.560,58	R\$ 16.167,12
Receita sobre Caixa	R\$ 195.878,83	R\$ 30.065,73	R\$ 15.037,64	R\$ 4.770,97	R\$ 7.466,83	R\$ 9.909,89	R\$ 263.129,89
TOTAL RECEITAS	R\$ 1.105.286,36	R\$ 993.401,33	R\$ 915.799,06	R\$ 932.538,08	R\$ 963.329,18	R\$ 980.683,92	R\$ 5.891.037,93
Despesas	-R\$ 62.398,70	-R\$ 88.663,22	-R\$ 48.671,53	-R\$ 48.627,44	-R\$ 27.576,05	-R\$ 48.029,60	-R\$ 323.966,54
RENDIMENTO FINAL	R\$ 1.042.887,66	R\$ 904.738,11	R\$ 867.127,53	R\$ 883.910,64	R\$ 935.753,13	R\$ 932.654,32	R\$ 5.567.071,39
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 830.764,60	R\$ 830.764,60	R\$ 830.764,60	R\$ 830.764,60	R\$ 996.917,52	R\$ 996.917,52	R\$ 5.316.893,44
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,12	R\$ 0,12	R\$ 0,64
RENTABILIDADE POR COTA⁽¹⁾	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%	1,2%	6,4%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	15,4%	15,4%	13,2%
ESTIMATIVA EV⁽²⁾	R\$ 0,07	R\$ 0,08	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,51
% ESTIMATIVA EV⁽²⁾	143%	125%	111%	111%	133%	133%	125%
% DO CDI BRUTO⁽³⁾	278%	233%	228%	208%	205%	165%	210%
% DO CDI LÍQUIDO⁽⁴⁾	327%	274%	268%	245%	241%	194%	247%



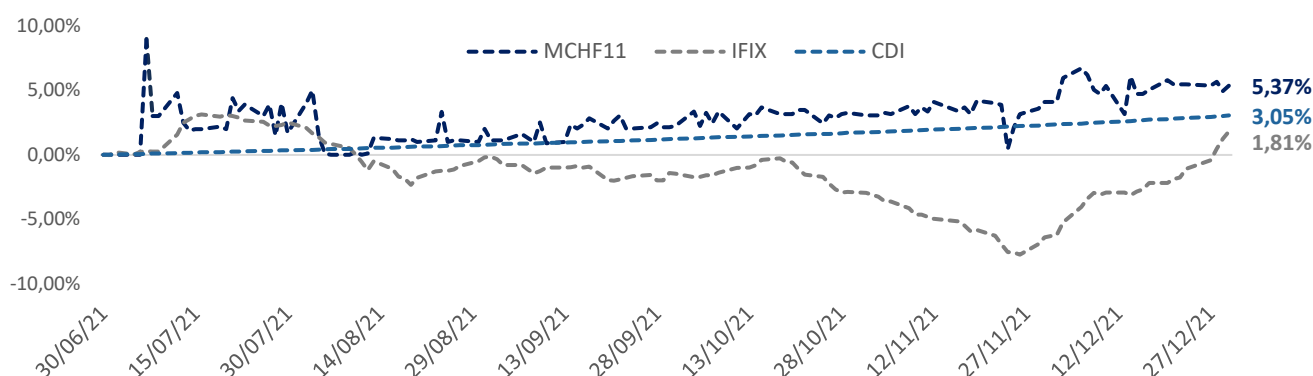
Distribuição	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1200	0,1200
Resultado	0,1255	0,1089	0,1044	0,1064	0,1126	0,1123
EV ⁽²⁾	0,0700	0,0800	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900

- (1) Valor da cota da 1ª emissão (R\$ 10,00) considerada como base do cálculo de rentabilidade
 (2) Estimativa de distribuição apresentada no estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo da 1ª oferta
 (3) Considerada rentabilidade do CDI no mês de referência conforme divulgado pela B3
 (4) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%

RENTABILIDADE E LIQUIDEZ

Durante o mês de dezembro/21 o fundo teve uma performance inferior ao do IFIX, entregando um retorno de +2,3% versus uma performance de +8,8% do IFIX. Assim o MCHF11 fechou o mês com uma **variação acumulada de +5,4% contra +1,8% do IFIX** desde seu início. O **volume negociado no mês superou R\$ 6 milhões**. Já a cota patrimonial apresentou uma rentabilidade de +16,9% no mês devida a marcação a mercado positiva do MCHY11 em dez/21, exibindo no acumulado desde a 1ª emissão um retorno de +21,0%.

RETORNO ACUMULADO - MERCADO



RENTABILIDADE PATRIMONIAL

	Jul21	Ago21	Set21	Out21	Nov21	Dez21	Desde a 1ª Emissão
Valor da Cota Inicial	9,57 ⁽¹⁾	9,59	11,12	10,00	10,85	9,46	9,57 ⁽¹⁾
Valor da Cota Final	9,59	11,12	10,00	10,85	9,46	10,94	10,94
Retorno (cota + rendimentos)	1,17%	17,05%	-9,17%	9,53%	-11,71%	16,91%	21,00%
Cota Patrimonial	0,13%	16,01%	-10,07%	8,53%	-12,81%	15,64%	14,32%
Rendimentos ⁽²⁾	1,04%	1,04%	0,90%	1,00%	1,11%	1,27%	6,69%
Retorno IFIX	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	1,81%
Delta IFIX⁽³⁾	-1,34%	19,68%	-8,83%	11,00%	-8,07%	8,13%	19,19%
% do CDI bruto⁽³⁾	325%	3965%	-	1983%	-	2321%	688%
% do CDI líquido⁽⁴⁾	382%	4665%	-	2334%	-	2731%	810%

LIQUIDEZ

	Jul21	Ago21	Set21	Out21	Nov21	Dez21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total (R\$)	6.897.784	8.285.690	5.107.429	8.085.390	6.223.436	6.270.839	40.870.568
Volume Diário Médio (R\$)	405.757,98	376.622,25	243.210,90	404.269,48	311.171,79	298.611,37	337.773,29
Giro Mensal do PL (%)	9%	9%	6%	9%	8%	7%	8%
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) Valor da cota da 1ª emissão (R\$ 10,00) deduzida dos custos da oferta

(2) Rendimentos do mês de referência com base na patrimonial inicial

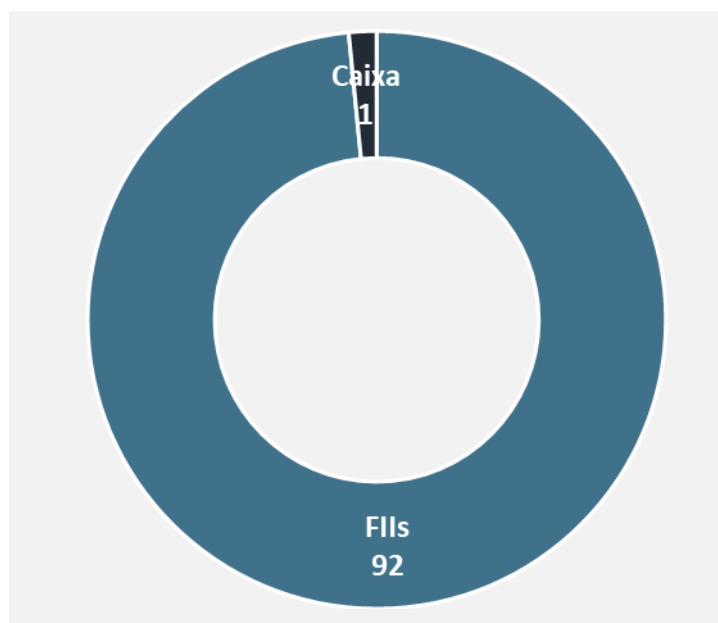
(3) Considerada rentabilidade do IFIX e CDI no mês de referência conforme divulgado pela B3

(4) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%

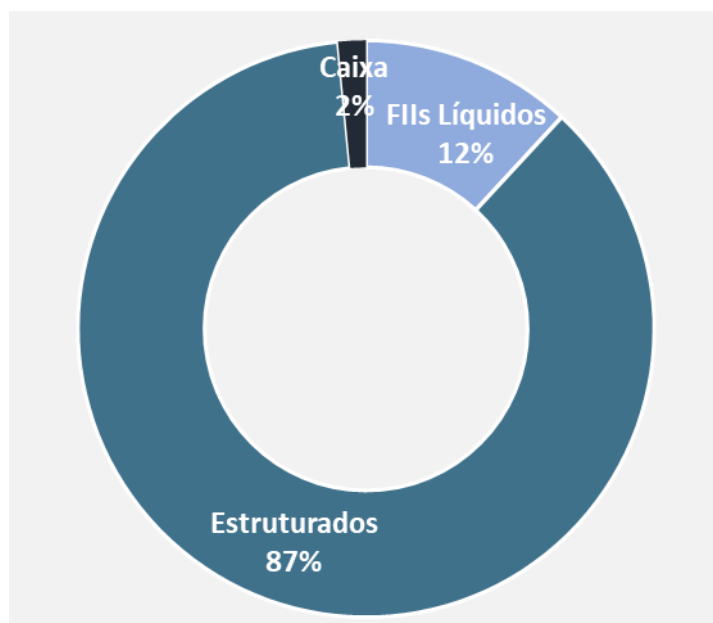
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo temos as principais alocações do Fundo para o fechamento de dezembro/2021. O fundo está atualmente 98% alocado, com 87% da carteira alocada na estratégia de estruturados. Já na estratégia de FIIs líquidos o fundo possui hoje um portfólio diversificado entre os principais segmentos.

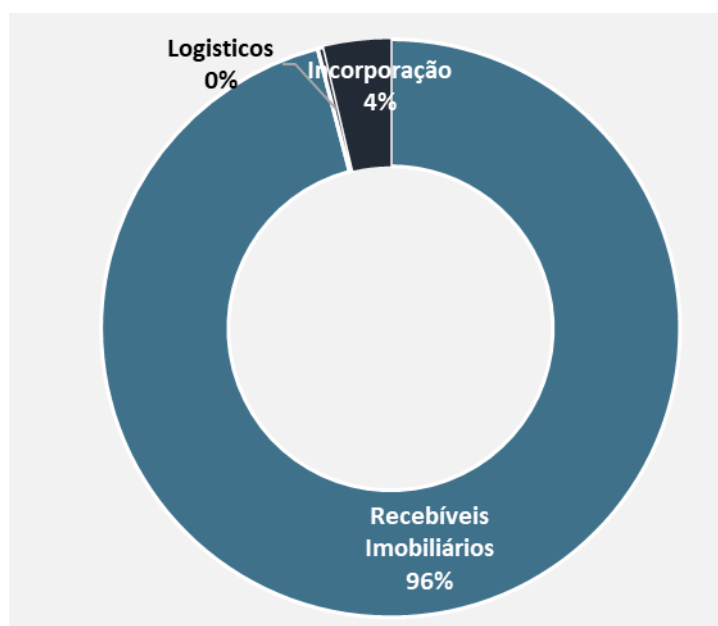
DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$ M)



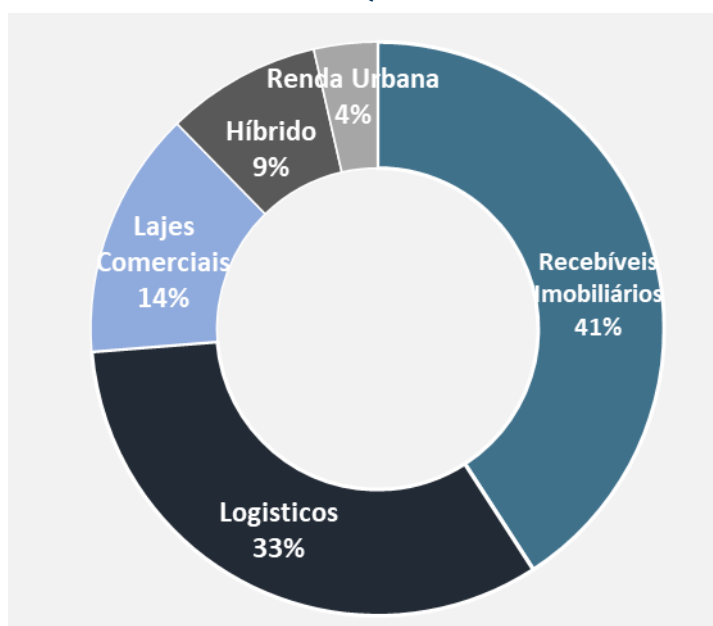
DISTRIBUIÇÃO POR ESTRATÉGIA (%)



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%) – ESTRUTURADOS



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO (%) – FIIs LÍQUIDOS



ATIVOS ATUAIS

Abaixo são apresentadas as alocações da carteira de estruturados.

CARTEIRA ESTRUTURADOS

MCHY11



Veículo	FII
Volume (R\$) ⁽¹⁾	68.283.410
% Estruturados	96%
% Carteira	82%
Rendimentos	Mensais

FII de Recebíveis High Yield estruturado pela Mauá Capital, com 12 operações de crédito e uma remuneração média de IPCA + 12,0%. Entendemos que a relação de risco retorno do produto é bastante favorável. O ativo foi adquirido em jul/21 a R\$ 100/cota. O DY esperado para os primeiros 12 meses é de 14% a.a. Mais informações podem ser obtidas [relatório gerencial](#) do fundo.

MMPD11



Veículo	FII
Volume (R\$) ⁽¹⁾	3.000.000
% Estruturados	4%
% Carteira	4%
Rendimentos	Conforme fluxo

FII de permuta residencial estruturado pela Mauá Capital, em parceria com a incorporadora MPD para desenvolvimento de projetos exclusivamente na cidade de São Paulo. O investimento foi realizado através da oferta 476 inicial em set/21. O retorno líquido esperado do fundo é na casa de IPCA + 10% a.a. Mais informações podem ser obtidas no [relatório gerencial](#) do fundo.

BlueCap Desenvolvimento Logístico



Veículo	FII
Subscrito (R\$)	3.000.000
Investido (R\$)	294.000
% Estruturados ⁽²⁾	0%
% Carteira ⁽²⁾	0%
Rendimentos	Conforme fluxo

FII estruturado para o desenvolvimento de um galpão logístico na região de Extrema-MG, mercado que atualmente apresenta elevada demanda logística. O investimento foi realizado através da oferta 476 em dez/21, onde foi subscrito um volume total de R\$ 3.000.000, que será investido por meio de chamadas de capital trimestrais. O retorno líquido esperado do fundo é superior a IPCA + 20% a.a.

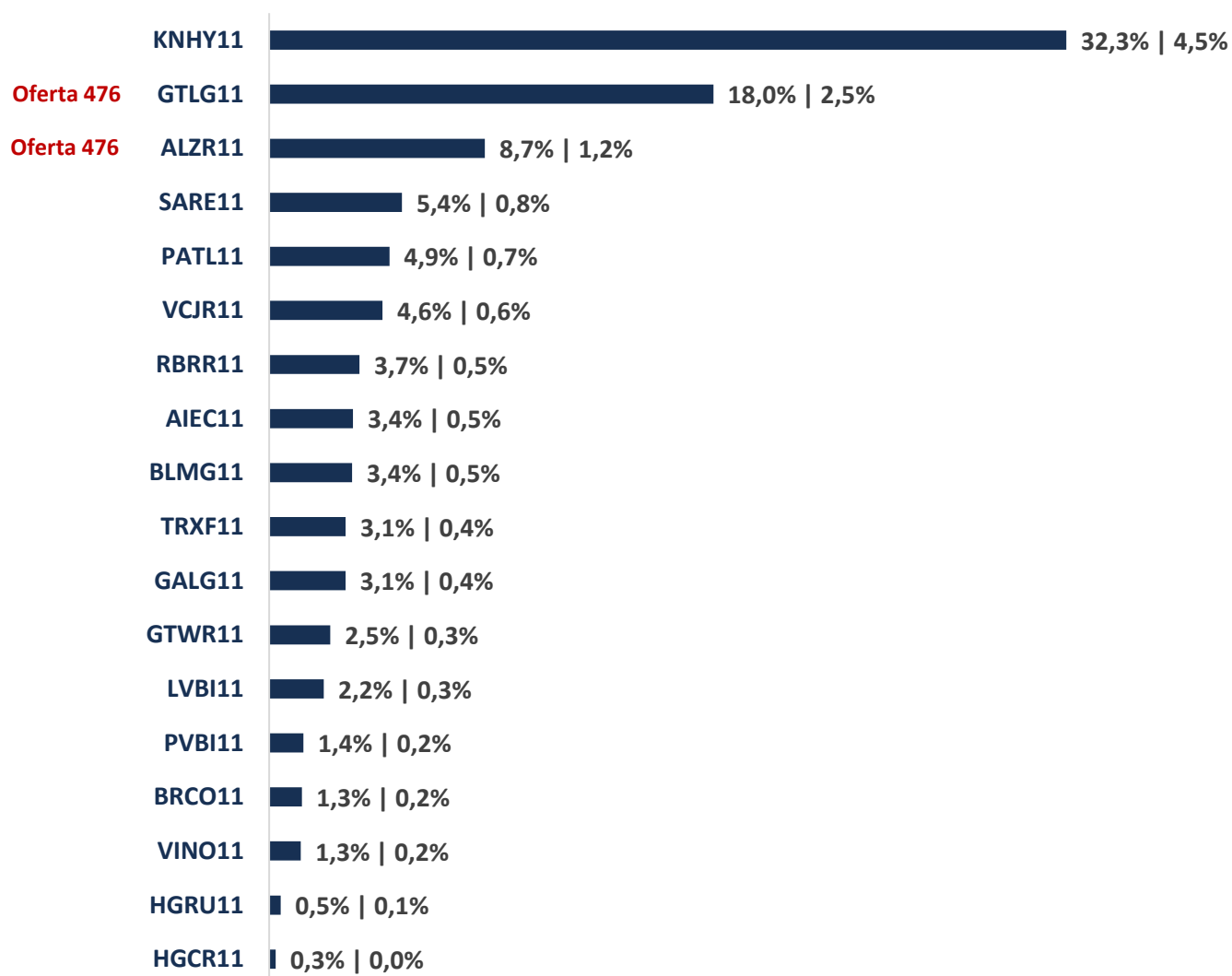
(1) Volume do investimento considerando marcação a mercado

(2) Considera volume investido

ATIVOS ATUAIS

Abaixo são apresentadas as alocações da carteira de FIIs líquidos.

CARTEIRA FIIs LÍQUIDOS (% LÍQUIDOS | % CARTEIRA)





Rua Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - 55 11 2102 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.



Autorregulação
ANBIMA