



Mauá Capital



| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | MAIO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS (ABRIL-22)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
13.354

Patrimônio Líquido
R\$ 315.247.727,86
R\$ 9,76 / cota

Liquidez
R\$ 24,81 milhões (total mês)
R\$ 1,31 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 9,99

Último Dividendo
R\$ 0,11 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,02

Dividend Yield Anualizado⁽¹⁾
14,0% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8º e 13º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
01/07/2021

Quantidade de Cotas
32.307.646

CNPJ
36.642.139/0001-86

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,77% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,18% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder a variação do IFIX

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de **abril/22 foi de R\$ 0,11/cota**, representando um **dividend yield** anualizado **de 14,0%⁽¹⁾**. O MCHF manteve o patamar de distribuição de dividendos mesmo em fase de alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas.

Finalizamos o mês de abril com apenas 17% da carteira em caixa (R\$ 57 milhões). Lembrando que no início de março o fundo captou o montante de R\$ 240 milhões, multiplicando por 4x seu tamanho anterior.

Nos últimos meses temos verificado dados de inflação insistentemente elevados e **atualizamos nossas projeções dos fluxos de caixa do Fundo**.

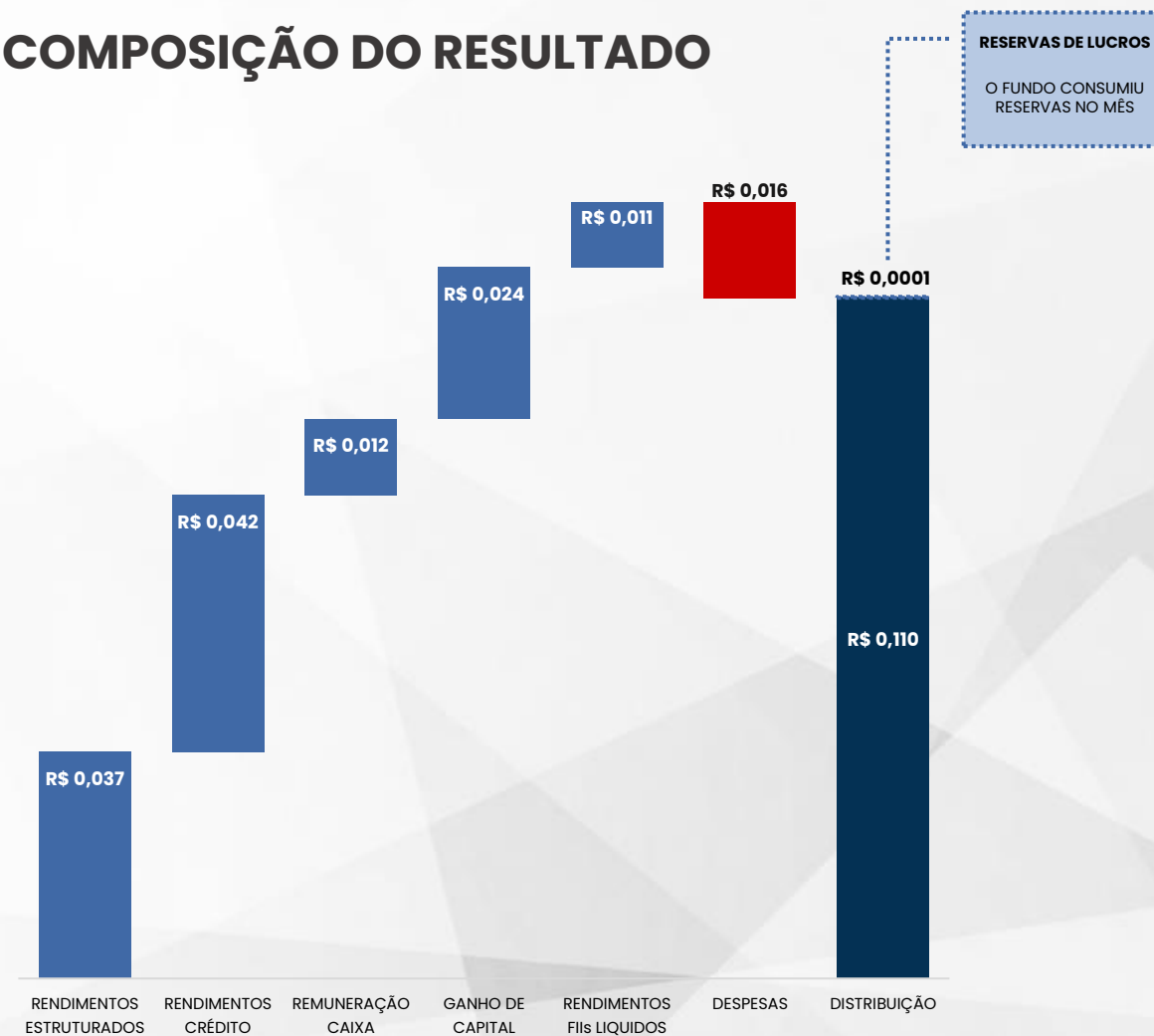
Considerando que a alocação dos recursos captados deverá ser encerrada entre o final de maio/22 e o começo de junho/22, planejamos os seguintes movimentos em relação às próximas distribuições do MCHFII:

- **Distribuição de maio/22, que será paga em junho/22: manutenção do atual patamar de rendimentos, sem alterações (R\$ 0,11 / cota)**
- **Distribuição de junho/22, que será paga em julho/22: possibilidade de aumento no patamar de distribuição.**

Em relação às alocações, em abril liquidamos R\$ 3,7 milhões em 2 ativos estruturados e, aproximadamente, R\$ 33,0 milhões em 10 FIIs Líquidos, que serão detalhados mais a frente neste relatório.

O Gestor segue atuando ativamente na originação e estruturação de múltiplos ativos que devem ser apresentados nos próximos relatórios de modo a realizar uma alocação rápida e eficiente dos recursos captados na 2ª emissão de cotas.

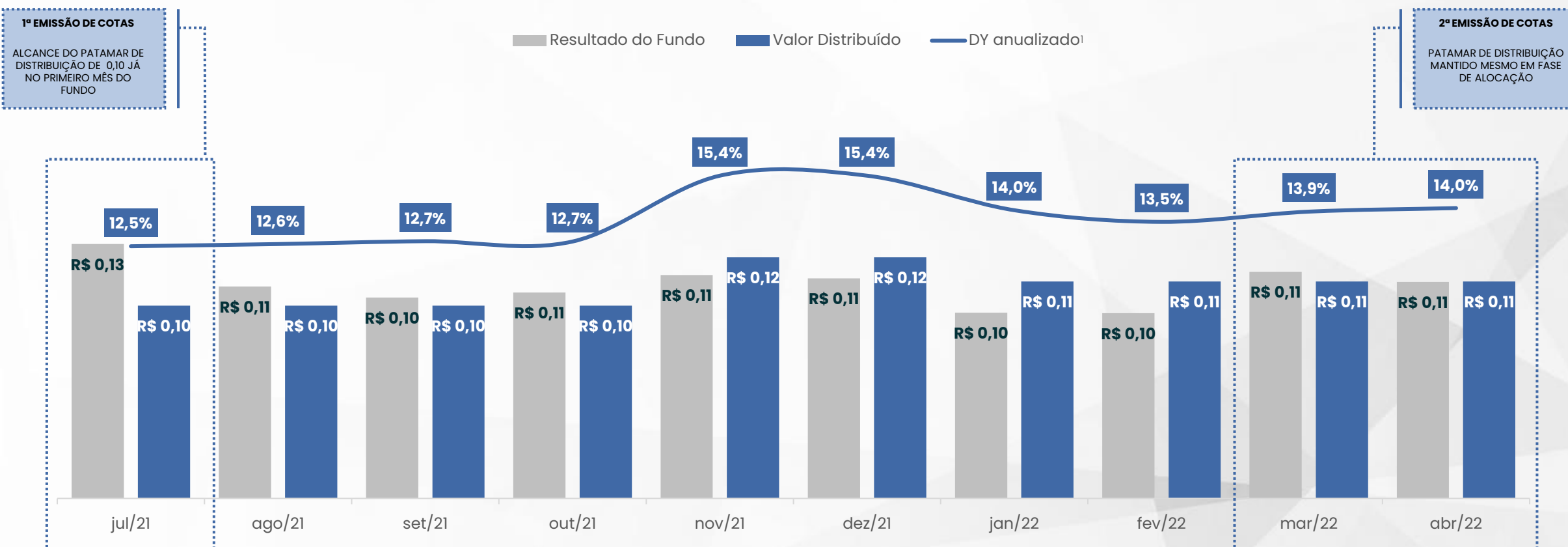
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO E *DIVIDEND YIELD*

Logo no primeiro mês pós IPO do Fundo (agosto-21) e nos dois meses seguintes à 2ª emissão de cotas (março e abril/22), o **patamar de distribuição de rendimentos do MCHF foi mantido entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12/cota²**.

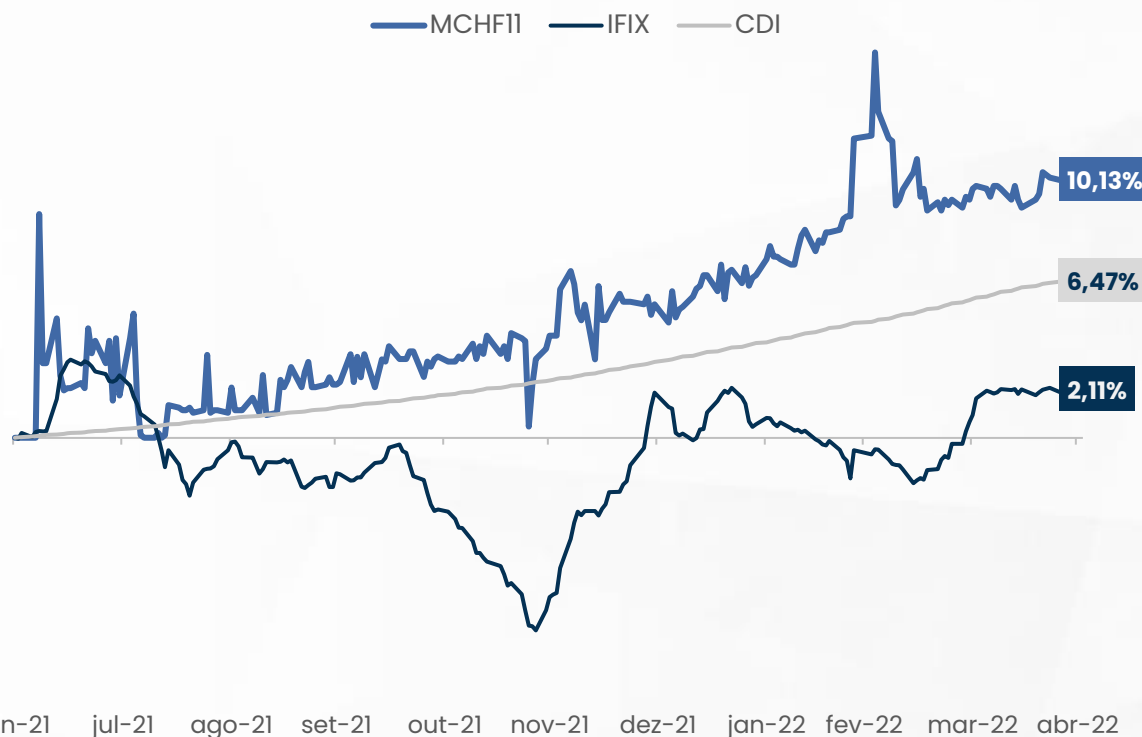


(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês
(2) Esse valor não deve ser considerado, sob nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rendimentos futuros pelo Fundo

RENTABILIDADE DO FUNDO

Abaixo apresentamos o gráfico de **rentabilidade a mercado ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo.

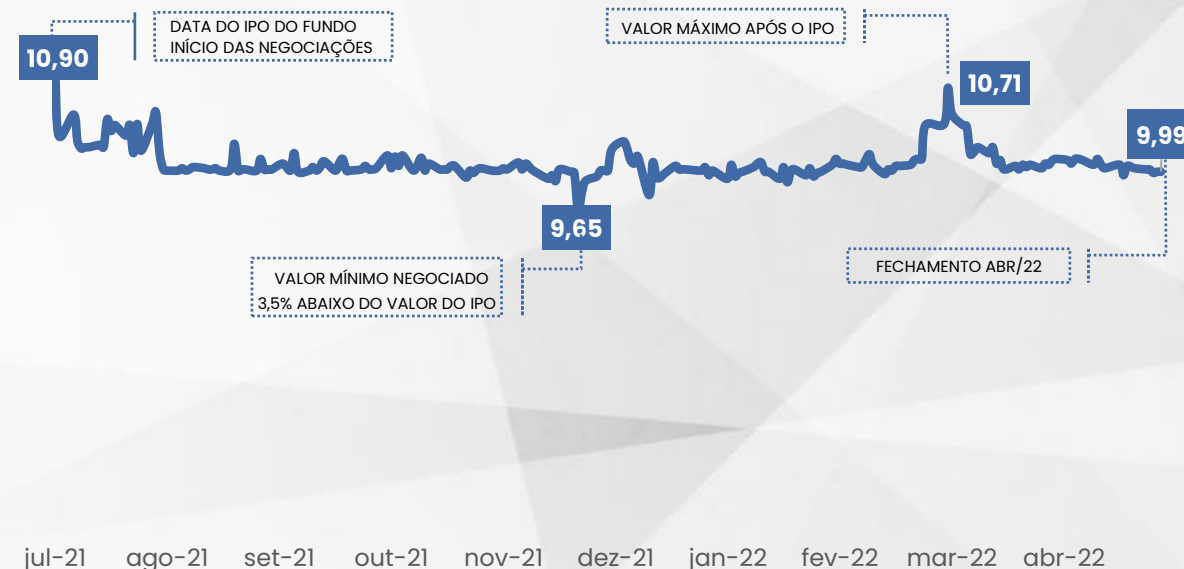
Mesmo com um CDI em alta nos últimos meses e o **IFIX com meses de recuperação**, o **MCHF apresenta performance superior a estes indicadores.**



COMPORTAMENTO NO SECUNDÁRIO

Abaixo apresentamos o gráfico de comportamento de cota do MCHF11 no mercado secundário. O dado não está ajustado por dividendos e, portanto, representa o valor de fechamento das cotas para todos os pregões desde o IPO do Fundo. Vale ressaltar que o valor pago por cota no IPO do Fundo, com custos, foi de R\$ 10,00.

Desde o início o MCHF11 tem apresentado estabilidade em sua cotação no mercado secundário, mantendo suas cotas negociadas **no patamar de R\$ 10,00 e com crescente liquidez.**



RESULTADOS DO MÊS

A distribuição de rendimentos para o mês de abril/22 foi de **R\$ 0,11 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 18/05/2022. No mês o fundo gerou um resultado de R\$ 0,110 por cota. **O fundo possui, aproximadamente, R\$ 0,004 por cota de resultado retido no encerramento do mês.** É importante ressaltar que não há cobrança de taxa de gestão sobre a parcela do fundo investida no MCHY11 conforme [fato relevante](#) divulgado em 09/08/2021.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov21	Dez21	Jan22	Fev22	Mar22	Abr22	Abr22 (%Receita)	Desde o Início
RECEITAS								
Estruturados - Rendimentos	845.000	844.047	932.942	957.654	1.251.355	1.180.440	27%	9.527.057
CRIs - Rendimentos	-	-	-	-	1.162.263	1.342.057	31%	2.504.320
FII's - Rendimentos	107.150	114.166	112.194	87.415	78.124	342.073	8%	1.026.882
Receita sobre Caixa	7.467	9.910	9.677	92.989	957.642	496.917	11%	1.820.355
Ganho de capital	3.713	12.561	94.332	176.013	776.167	987.794	23%	2.050.474
TOTAL RECEITAS	963.329	980.684	1.149.146	1.314.071	4.225.552	4.349.281	100%	16.929.088
Despesas	-27.576	-56.410	-342.985	-342.043	-542.476	-799.862	-18%	-2.384.855
RENDIMENTO FINAL	935.753	924.274	806.161	972.028	3.683.076	3.549.419	82%	14.544.233
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,11	0,11	0,10	0,12	0,11	0,11	-	1,10
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	996.918	996.918	913.841	913.841	3.553.841	3.553.841	-	14.252.258
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,12	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	-	1,08
RENTABILIDADE POR COTA¹	1,20%	1,20%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	-	10,80%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	15,4%	15,4%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	-	137,6%
% DO CDI BRUTO²	205%	165%	157%	139%	118%	125%	-	166%
% DO CDI LÍQUIDO³	241%	194%	185%	164%	139%	147%	-	195%

RENTABILIDADE DA COTA PATRIMONIAL				
	Fev22	Mar22	Abr22	Desde o Início
Cota Patrimonial Início Período	10,23	10,50	9,78	9,57
Cota Patrimonial Final Período	10,50	9,78	9,76	9,76
Variação	2,64%	-6,86%	-0,23%	1,96%
Rendimentos Distribuídos	1,08%	1,05%	1,12%	11,29%
RENTABILIDADE TOTAL	3,71%	-5,81%	0,90%	13,25%
IFIX²	-1,29%	1,42%	1,19%	2,11%
DELTA IFIX	5,00 p.p.	-7,23 p.p.	-0,29 p.p.	11,13 p.p.
% DO CDI BRUTO²	470%	-	102%	204%
% DO CDI LÍQUIDO³	553%	-	120%	240%

(1) Valor da cota da 1ª emissão (R\$ 10,00) considerada como base do cálculo de rentabilidade
(2) Considerada rentabilidade do IFIX e CDI no mês de referência conforme divulgado pela B3
(3) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%

ABRIL: CENÁRIO MACROECONÔMICO

Resumo do mês: No mês de abril, o IBOVESPA apresentou uma queda de 10,1% enquanto o IFIX seguiu no campo positivo, com alta de 1,2%. Após sucessivos meses de apreciação, nosso câmbio (PTAX) depreciou cerca de 3,9%, e vimos uma abertura dos juros futuros (+17bps na NTN-B 2035). O cenário externo foi marcado pela preocupação em relação à atividade econômica na China, prolongamento do conflito Rússia-Ucrânia e aperto das condições financeiras nos Estados Unidos. Destaque do cenário doméstico ficou para o maior otimismo com crescimento este ano.

Cenário externo: O cenário internacional seguiu mostrando piora da situação de Covid-19 na China, com a continuidade do lockdown em Xangai e a onda de um surto de novos casos em Pequim. A atenção se voltou para a possibilidade de Pequim sofrer restrições mais rigorosas, na mesma intensidade que Xangai. Indicadores de atividade chinesa – PMIs de manufatura e não manufatura desaceleraram para campo restritivo em abril. Ademais, o conflito Rússia-Ucrânia se mantém no radar, sendo a última retaliação russa envolvendo o efetivo corte de gás para a Polônia e a Bulgária. Nos Estados Unidos, os membros do FED passaram a convergir de maneira uniforme em seus discursos para a condição de algumas altas de 50bps na taxa de juros que, junto com a queda na bolsa americana, gerou um forte aperto das condições financeiras no último mês, magnitudes semelhantes só foram vistas nas crises de 2020 e 2008.

Cenário doméstico: No cenário doméstico, vimos um maior otimismo com relação ao PIB brasileiro em 2022 e, portanto, revisões para cima na expectativa de crescimento. De fato, a animação levou em conta a melhora nos dados de termos de troca mas, especialmente, as surpresas positivas dos números de atividade econômica, a queda mais forte na taxa de desemprego e a recuperação dos indicadores de confiança.

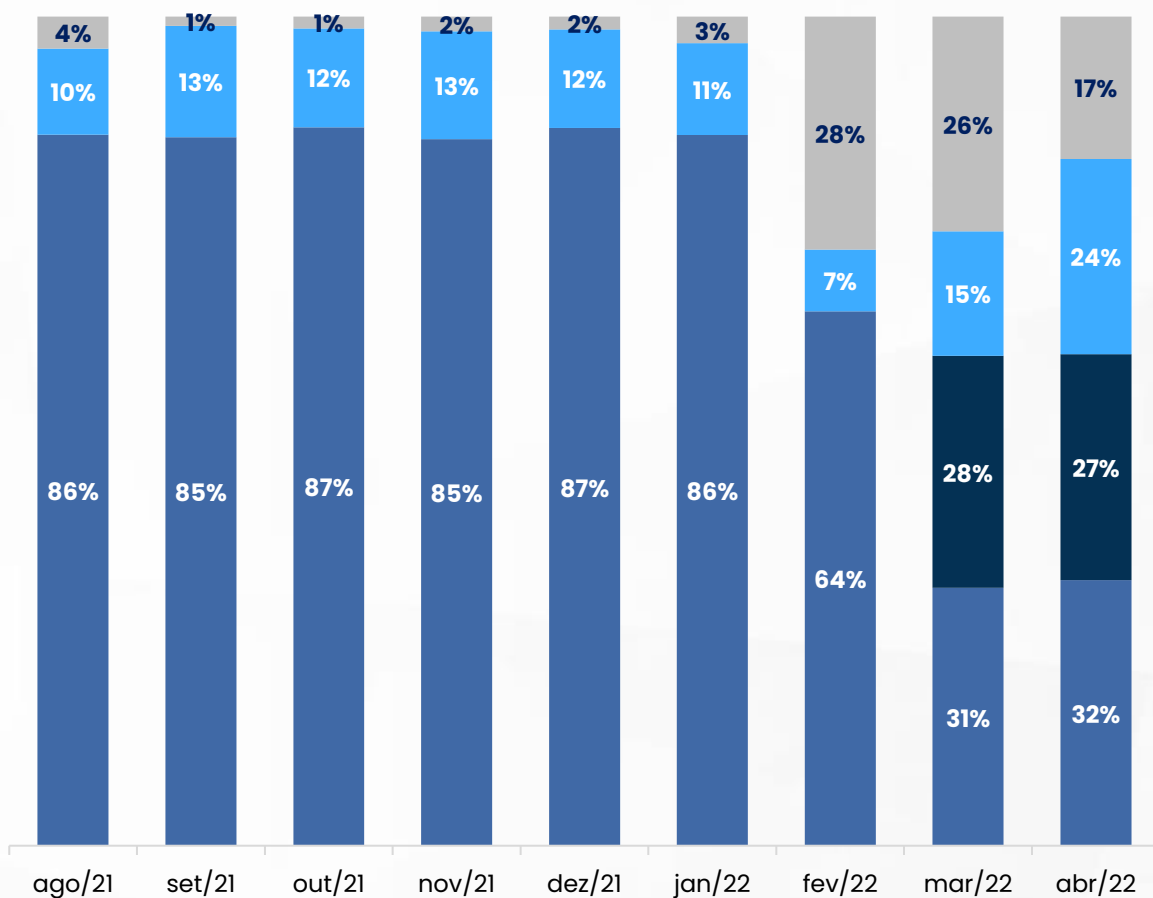
Do lado político, a pauta destaque foi a aprovação da Medida Provisória no Congresso envolvendo o Auxílio Brasil, cujo valor do benefício se manteve em R\$400. Existia uma preocupação em relação ao benefício sofrer alteração para R\$600, o que comprometeria negativamente o cenário fiscal brasileiro nos próximos anos, no entanto, dessa vez o mercado não foi surpreendido.

Eleições 2022: O cenário eleitoral continuou se polarizando, tendo em vista o falecimento da 3ª via. Ainda observamos o favoritismo de Lula, com a vitória do ex-presidente no 2º turno contra o presidente Bolsonaro. Chamaram atenção as polêmicas declarações feitas por Lula, especialmente as críticas feitas à ostentação da classe média brasileira e os comentários sobre legalização do aborto. É possível que esses temas expliquem parcialmente a piora marginal no percentual de intenção de voto no 1º turno a favor do ex-presidente e a melhora nos números de Bolsonaro, diminuindo ainda mais a diferença entre os candidatos.

Inflação e perspectivas: No campo inflacionário, o mês foi marcado por mais revisões em 2022 e mudanças na expectativa de 2023. Pressões altistas continuaram surpreendendo nos grupos de alimentação (tanto itens *in natura* quanto itens sensíveis às commodities e ao câmbio) e itens industriais. Ainda que tenhamos visto alívio na bandeira de energia elétrica (de escassez hídrica para verde), o efeito resultante na expectativa fim de ano não foi tão forte, sendo até mesmo mais do que compensado com a alta de outros itens. Projetamos IPCA em 8,6% em 2022.

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR CATEGORIA

■ Estruturados ■ Crédito ■ FIs Líquidos ■ Caixa



ESTRATÉGIA MCHF E CONCEITOS

O MCHFII tem como principal objetivo utilizar múltiplas estratégias por meio de diversas classes de ativos, para assim oferecer aos seus investidores a possibilidade de **alocação ativa e dinâmica** nos chamados “**ciclos imobiliários**”.

Para isso o Fundo poderá transitar, ao longo do tempo, sua alocação em três principais classes de ativos:

ATIVOS ESTRUTURADOS: Operações que tradicionalmente ficam restritas a investidores institucionais e profissionais, possuindo um maior grau de complexidade e particularidades (como por exemplo, uma curva em “J”) e, assim, também trazem maior potencial de retorno, em conjunto com uma baixa correlação com o mercado de FIs.

CRÉDITO: Operações de Crédito Imobiliário (CRIs) com sólidas garantias imobiliárias e que trazem ao fundo maior previsibilidade e controle. São usualmente mais utilizadas em momentos de incerteza econômica e níveis maiores de taxas de juros e inflação.

FIs LÍQUIDOS: Exposição a outros Fundos Imobiliários Listados. Trazem diversificação, rendimentos recorrentes e potencial de valorização em momentos de maior crescimento econômico. Outra vantagem é a liquidez em bolsa e, portanto, maior facilidade de giro de posições.



ATIVOS ESTRUTURADOS

Acontecimentos do mês: Realizamos a alocação inicial de R\$ 2,7 milhões em um novo ativo, o Mauá Capital Renda Urbana. Trata-se de um FII estruturado para desenvolvimento de imóveis no segmento de renda urbana. Atualmente o FII possui em seu portfólio um ativo performado e um CCV celebrado, localizados na região metropolitana de São Paulo e com contratos Built-to-Suit. O retorno líquido esperado é estimado em IPCA + 15% a.a.. Além disso tivemos a segunda chamada de capital de R\$ 1,0M no Bluecap Desenvolvimento Logístico, que obteve durante o mês de abril a aprovação do projeto na prefeitura e está atualmente em fase de contratação da empresa de terraplenagem para iniciar as obras em maio.

Visão e Perspectivas: Seguimos atuando ativamente na originação e estruturação de múltiplos investimentos para compor a alocação da carteira com os recursos da 2ª emissão de cotas. Acreditamos que as novas alocações, as quais serão apresentadas nos próximos meses, beneficiarão os cotistas trazendo diversificação e patamares de retorno ajustados pelo risco compatíveis com a estratégia.

FIIS LÍQUIDOS

Acontecimentos do mês: Adquirimos 10 FIIs num total de R\$ 33 milhões no mês por meio de ofertas e mercado secundário, focando especialmente no segmento de tijolo com uma alocação de R\$ 25 milhões, aproveitando os preços descontados no mercado secundário de fundos que entendemos terem ativos de alta qualidade, ótimos locatários e boa gestão. A abertura dos FIIs pode ser vista mais adiante na seção específica.

Visão e Perspectivas: Com essas aquisições, aumentamos a exposição em tijolo para 44% da carteira de FIIs Líquidos do MCHFII, mantendo ainda uma concentração de 56% em recebíveis imobiliários, devida a resiliência apresentada do segmento e elevados rendimentos impactados pelo aumento de juros e alto patamar de inflação dos últimos meses.

CRÉDITO

Acontecimentos do mês: Não realizamos novas alocações na estratégia durante o mês de abril. Todas as operações da carteira permanecem 100% adimplentes.

Visão e Perspectivas: Além dos CRIs alocados, seguimos trabalhando em novas operações para o Fundo por entendermos que estamos em um momento favorável para aumentarmos a exposição nesta estratégia.

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

FII MCHY11: 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 DY esperado para os próximos meses é de 16% a.a. Mais informações podem ser obtidas no [relatório gerencial](#) do fundo.



Veículo	FII
Segmento	Recebíveis
Volume Inv.	R\$ 94.441.242
% Estruturados	93,7%
% Carteira MCHF	30,0%
Rendimentos	Mensais

FII MMPD11: FII de permuta residencial estruturado pela Mauá Capital, em parceria com a incorporadora MPD para desenvolvimento de projetos na cidade de São Paulo. O investimento foi realizado através da oferta 476 inicial em set/21. O retorno líquido esperado do fundo é de IPCA + 10% a.a. Mais informações podem ser obtidas no [relatório gerencial](#) do fundo.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Inv.	R\$ 3.000.000
% Estruturados	2,8%
% Carteira MCHF	0,9%
Rendimentos	Curva "J"

MAUÁ RENDA URBANA: FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui um ativo em seu portfólio localizado na região metropolitana de São Paulo e desenvolvido por meio de um contrato de locação *Built-to-Suit*. O investimento foi realizado através de uma oferta 476 em abr/22 onde foi subscrito um volume total de R\$ 2.700.000. O retorno líquido esperado do fundo é superior a IPCA + 15% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Renda Urbana
Volume Inv.	R\$ 2.701.549
% Estruturados	2,5%
% Carteira MCHF	0,8%
Rendimentos	Curva "J"

BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO: 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.



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Inv.	R\$ 1.233.556
% Estruturados	1,0%
% Carteira MCHF	0,3%
Rendimentos	Curva "J"

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI BUSINESS PARK: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de galpão logístico DF Business Park classe AAA localizado no Distrito Federal e cessão dos contratos de locação (diversos locatários). Além disso, a operação possui um fundo de reserva constituído no valor equivalente a 5 parcelas mensais do CRI e fiança dos sócios proprietários. O LTV atual da operação está em 39%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% Carteira MCHF	11,1%
Volume Inv.	R\$ 37.067.550
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

CRI MAIOJAMA: CRI série sênior (21% de subordinação) que possui como garantia unidades residenciais e comerciais de 2 empreendimentos (Anita Residence e MW), com valor estimado de 56 milhões e um terreno avaliado em 12 milhões, todas as garantias localizadas em Porto Alegre. Adicionalmente, temos AF de ações das devedoras, cessão de recebíveis da exploração dos imóveis, fundo de reserva equivalente a 3 vezes a parcela do CRI e o LTV atual é de 52%.



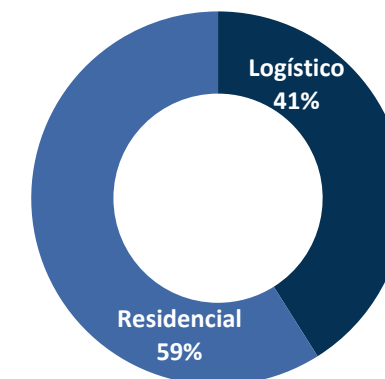
Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 9,28%
% Carteira MCHF	10,0%
Volume Inv.	R\$ 31.792.515
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

CRI RESIDENCIAL CAMPO BELO: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de unidades residenciais de um empreendimento localizado no bairro do Campo Belo na cidade de São Paulo. Adicionalmente, a operação conta com a alienação fiduciária de um terreno, também localizado no bairro do Campo Belo (avaliado em 18 milhões) com um projeto residencial a ser desenvolvido pelo incorporador. O LTV da operação é de 44%.



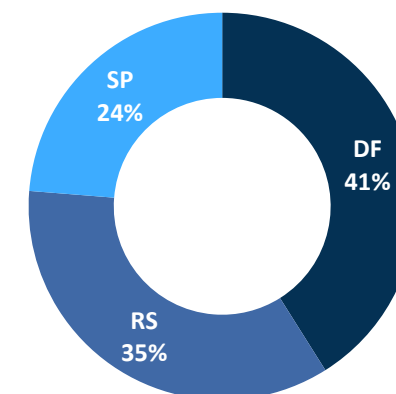
Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% Carteira MCHF	6,4%
Volume Inv.	R\$ 21.426.247
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

SEGMENTO



Taxa Média: IPCA + 10,0%
LTV: 45%

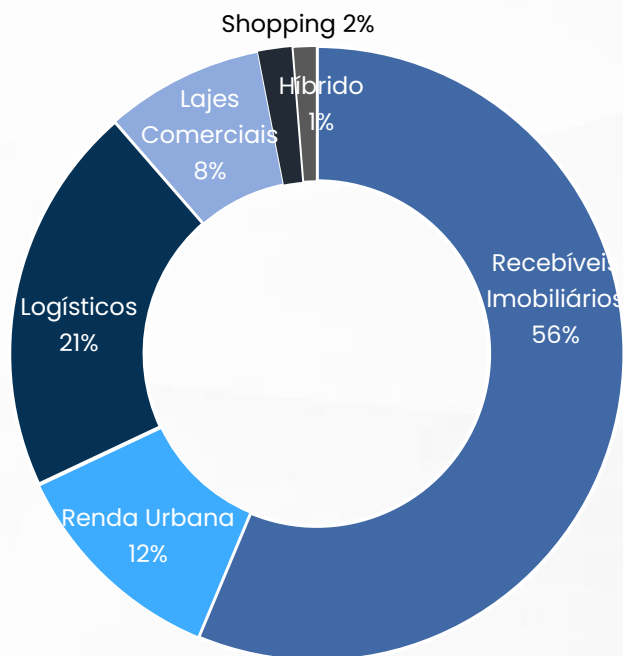
LOCALIZAÇÃO



FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

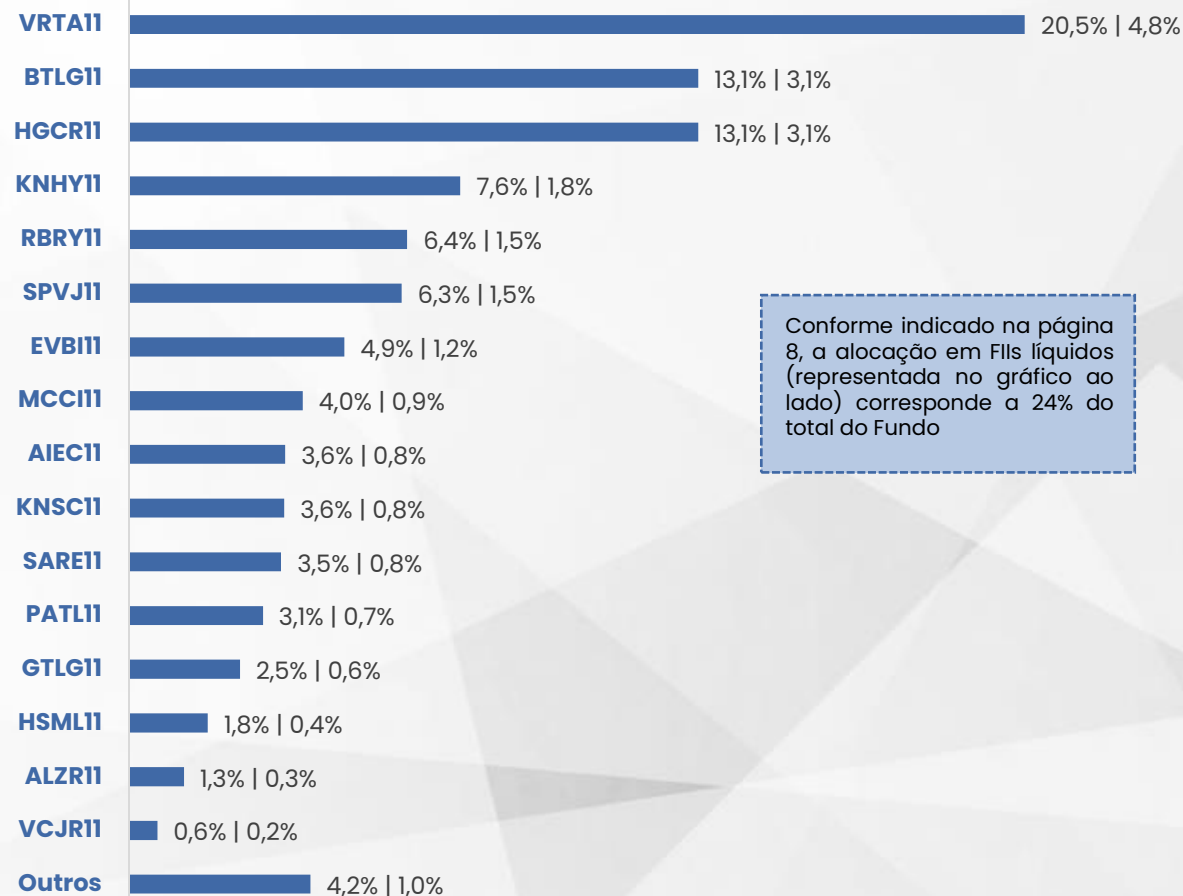
Abaixo apresentamos a abertura setorial da parcela do MCHF alocada em outros Fundos Imobiliários Listados (FIIs Líquidos).

Atualmente, o **maior percentual da carteira está alocado em fundos de recebíveis (CRI)** devido a resiliência apresentada das cotas no mercado secundário e um alto *dividend yield* impactado pelo aumento de juros juntamente com o alto patamar de inflação dos últimos meses. Também estamos aumentando, gradualmente, a alocação em fundos do tipo “tijolo”, que apresentam preços excessivamente descontados no mercado secundário.



DETALHAMENTO POR ATIVO (% Líquidos | % Carteira)

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário.



Conforme indicado na página 8, a alocação em FIIs líquidos (representada no gráfico ao lado) corresponde a 24% do total do Fundo



Mauá Capital

| Rua Doutor Renato Paes de Barros, 955 – 15º 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

