



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | JULHO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS (JUNHO-22)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Mauá Capital

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
14.313

Patrimônio Líquido
R\$ 312.636.898,45
R\$ 9,68 / cota

Liquidez
R\$ 20,8 milhões (total mês)
R\$ 1,0 milhão (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 9,40

Último Dividendo
R\$ 0,12 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,97

Dividend Yield Anualizado⁽¹⁾
16,44% 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

COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de junho/22 houve um aumento na distribuição para R\$ 0,12 por cota, o que reflete um **dividend yield** anualizado de **16,4%**¹.

Finalizamos, durante o mês de junho, a estruturação de ativos que tem a **alocação prevista para o mês de julho/22**. Traremos mais informações no próximo relatório.

Durante este processo de estruturação, e com o objetivo de otimizar a gestão de caixa do MCHF, fizemos alocações adicionais em outros FIIs. Essa estratégia possibilitou ao **MCHF aproveitar oportunidades no mercado secundário, através de alocações em ativos significativamente descontados e com bom carregio**.

Com a finalização da estruturação dos ativos-alvo, já estamos reduzindo estas posições em FIIs. Como exemplo, em junho/22 reduzimos parcialmente a alocação em KNHY, em R\$ 4,4 milhões. Considerando os dividendos recebidos durante o período, esta alocação gerou um resultado (TIR) de 11% no período (ou 38% em termos anualizados). Além disso, realizamos venda parcial de VRTA11, reduzindo nossa posição de R\$ 15,7 milhões para R\$ 12,8 milhões.

Com estas vendas o percentual alocado em Fundos Imobiliários (26%) já se aproximou da nosso objetivo: entre 20% a 25%.

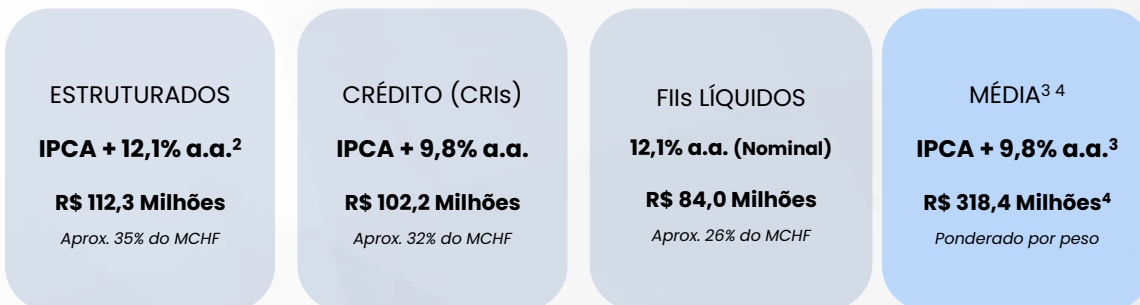
PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO

Nossa expectativa é que o atual patamar de dividendos (R\$ 0,11-0,12/cota) possa ser mantido no segundo semestre de 2022, mesmo com um cenário de inflação significativamente mais baixa.

PROJEÇÃO DISTRIBUIÇÃO
R\$ 0,11 a 0,12 por cota
no 2º semestre de 2022

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação do MCHF de forma agregada, o Fundo possuía, no fechamento de junho-22, uma **taxa média ponderada de IPCA + 9,8% a.a.**



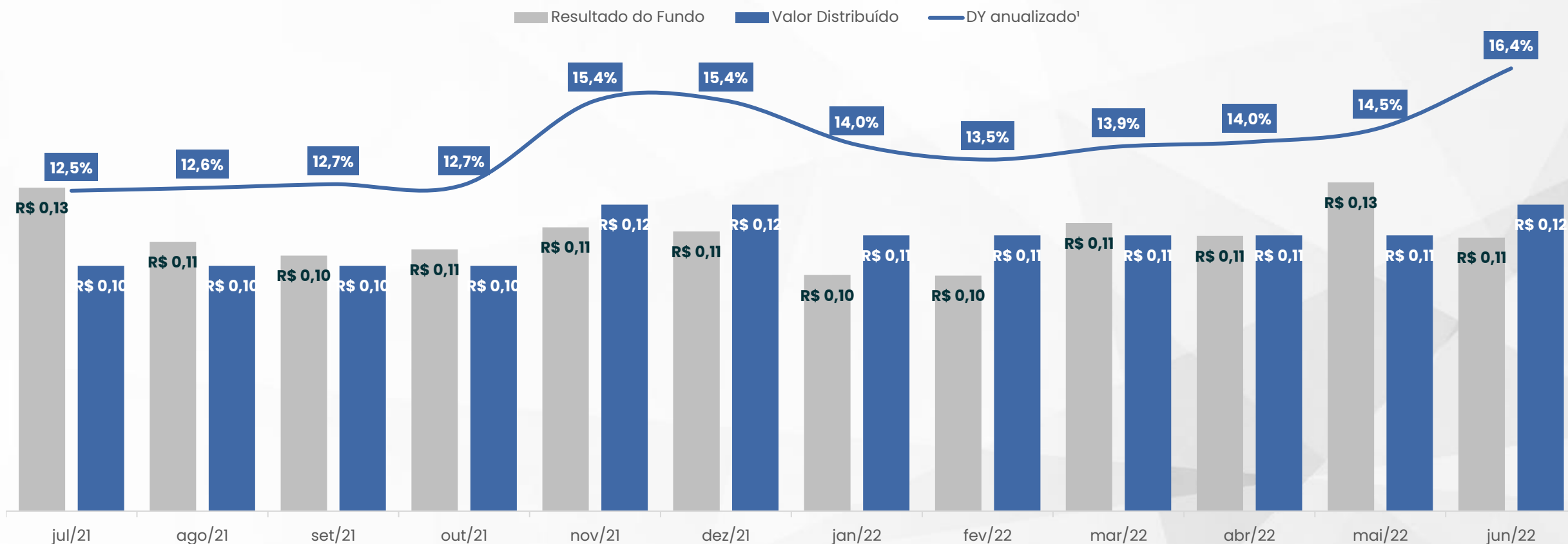
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS



- (1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.
- (2) A taxa média dos ativos estruturados inclui ativos que estão em fase de maturação ("curva J"). Desta forma, a taxa média inclui ativos que consideram retorno total medido em Taxa Interna de Retorno e que não pagam dividendos mensalmente.
- (3) A taxa média não considera o percentual de recursos em caixa.
- (4) Total do ativo do Fundo. Considera os valores em caixa e compras não liquidadas de operações realizadas nos últimos dias do mês de referência

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO E *DIVIDEND YIELD*

Mesmo 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

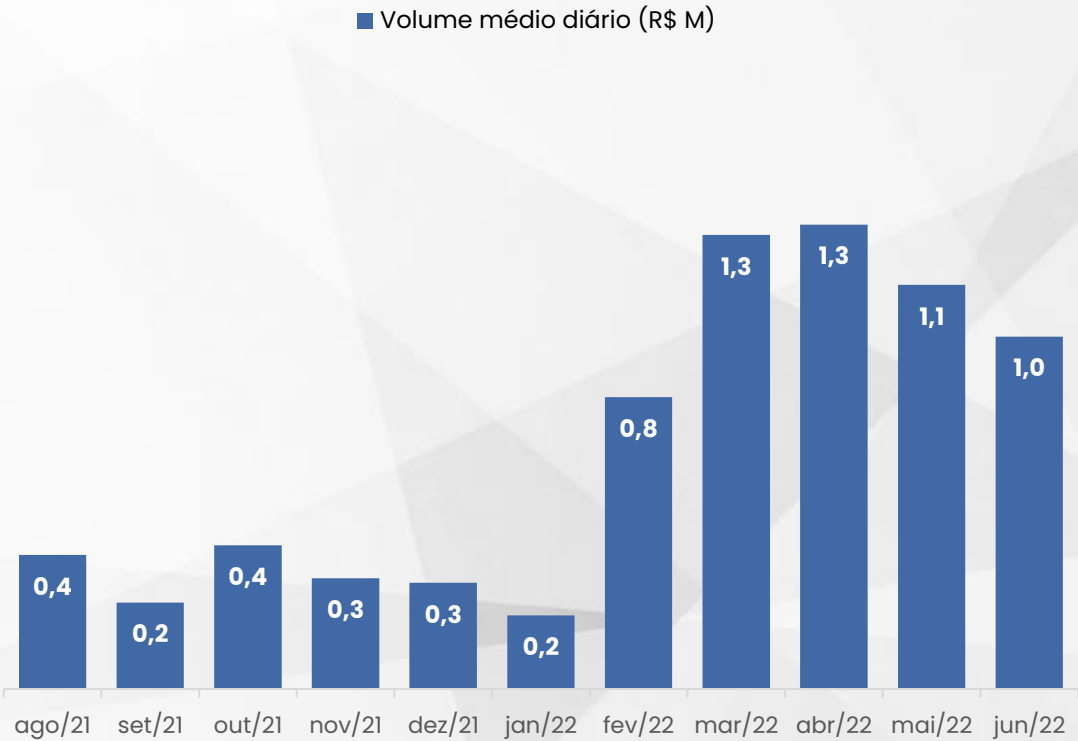
Abaixo apresentamos a tabela de **rentabilidade das cotas a mercado e patrimonial ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início** do Fundo.

	Cota Patrimonial	Cota a Mercado
Início Período (IPO: Jul-2021)	9,57	10,00
Final Período (Jun-22)	9,68	9,40
Dividendos do período¹	R\$ 1,31	R\$ 1,31
RENTABILIDADE (COTA + DIVIDENDOS)	14,8%	7,1%
IFIX² NO PERÍODO	1,5%	1,5%
DELTA IFIX	13,4 p.p.	5,6 p.p.
CDI BRUTO NO PERÍODO	8,7%	8,7%
% DO CDI BRUTO³	171%	82%
% DO CDI LÍQUIDO³	202%	96%

LIQUIDEZ

Ao longo de junho/2022 o Fundo apresentou um **volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, R\$ 20,8 milhões, equivalente a R\$ 1,0 milhão por dia.**

O **MCHF11 faz parte do IFIX com peso de 0,3%**, o que demonstra que o Fundo vem ganhando liquidez desde seu IPO, como mostrado no gráfico abaixo.



(1) Dividendos gerados dentro da janela de referência (competência)
(2) Considerada rentabilidade do IFIX e CDI no mês de referência conforme divulgado pela B3
(3) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

RESULTADOS DO MÊS

A distribuição de rendimentos para o mês de junho/22 foi de **R\$ 0,12 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 19/07/2022. No mês o fundo gerou um resultado de R\$ 0,11 por cota. **O fundo possui, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota de resultado retido no encerramento do mês.**

Conforme divulgado em [fato relevante](#), a parcela alocada em cotas do FII Mauá Capital High Yield (MCHY11) **segue sem a cobrança de taxa de gestão** pelo MCHF11.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan22	Fev22	Mar22	Abr22	Mai22	Jun22	Jun22 (%Receita)	Desde o Início
RECEITAS								
Estruturados – Rendimentos	932.942	957.654	1.251.355	1.180.440	1.359.729	1.342.579	33%	12.229.365
CRIs – Rendimentos	-	-	1.162.263	1.342.057	1.480.830	1.308.492	32%	5.293.642
FII's – Rendimentos	112.194	87.415	78.124	342.073	749.208	962.908	24%	2.738.998
Receita sobre Caixa	9.677	92.989	957.642	496.917	209.491	282.157	7%	2.500.768
Ganho de capital	94.332	176.013	776.167	987.794	800.804	201.011	5%	3.239.242
TOTAL RECEITAS	1.149.146	1.314.071	4.225.552	4.349.281	4.600.062	4.097.147	100%	26.002.016
Despesas	-342.985	-342.043	-542.476	-799.862	-489.004	-566.823	-14%	-3.816.401
RENDIMENTO FINAL	806.161	972.028	3.683.076	3.549.419	4.111.059	3.530.324	86%	22.185.615
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,10	0,12	0,11	0,11	0,13	0,11	0%	1,34
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	913.841	913.841	3.553.841	3.553.841	3.553.841	3.876.918	95%	21.683.016
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	-	1,31
RENTABILIDADE POR COTA¹	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,20%	-	13,10%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	15,4%	-	167,0%
% DO CDI BRUTO ²	157%	139%	118%	125%	102%	113%	-	151%
% DO CDI LÍQUIDO ³	185%	164%	139%	147%	120%	133%	-	177%

(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%

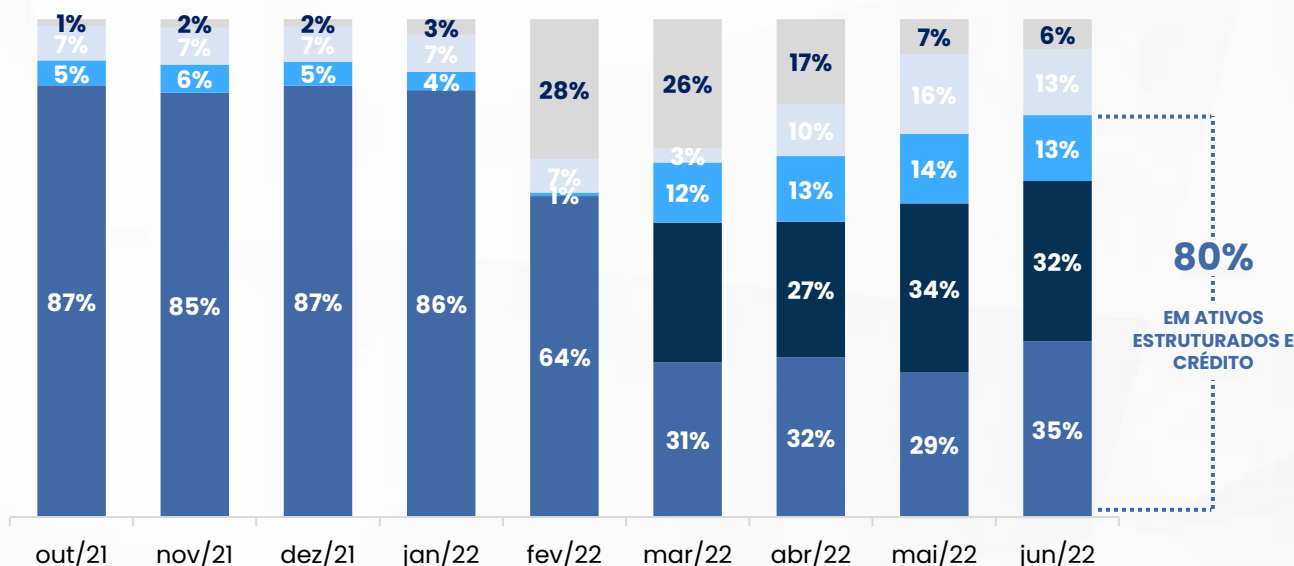
ALOCÇÃO POR ESTRATÉGIA

O MCHF11 finalizou o mês de maio com a **carteira equilibrada** entre as três categorias de ativos que são foco do fundo: Ativos Estruturados, Crédito e FIs.

Vale ressaltar que a alocação de 26% em FIs Líquidos está no que consideramos ser o ponto máximo de alocação e a nossa ideia é que esse percentual fique entre 20% e 25% nos próximos meses. As principais posições montadas nesta estratégia, feitas através de ofertas públicas, **já apresentam ganho de capital acumulado**.

Estamos trabalhando ativamente na venda (com ganho) de boa parte dos FIs para que o portfólio tenha espaço para alocar em novos ativos nas estratégias de Crédito e Estruturados que estão no processo de finalização.

■ Estruturados ■ Crédito ■ FIs Listados – CRI ■ FIs Listados – Tijolo ■ Caixa



ESTRATÉGIA MCHF E CONCEITOS

O MCHF11 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: A maior posição do MCHF seguiu sendo em cotas do FII Mauá Capital High Yield (MCHY11). Aumentamos posição em R\$ 24,7 milhões durante junho/22.

Trata-se de um FII de CRIs 100% originados e estruturados pela Mauá Capital, e que conta com ativos que possuem elevado patamar de remuneração, dado que foram constituídos há tempo significativo. Atualmente, estes ativos já passaram, em sua maioria, por um processo de maturação com redução importante dos respectivos fatores de risco.

Visão e Perspectivas: Como evento subsequente, o Gestor tem como expectativa um novo aporte no Ativo Mauá Renda Urbana, no valor de R\$ 12,2 milhões, além de um aporte em um novo FII residencial também no valor de R\$ 24,0 milhões. Ambos os produtos são originados e estruturados pela Mauá Capital. No próximo relatório traremos maiores detalhes desta alocação.

CRÉDITO (CRIs)

Acontecimentos do mês: Durante o mês de junho/22, não houve mudanças na carteira de crédito do MCHF. Todas as operações seguem adimplentes incluindo as parcelas de julho integralmente pagas até a data de publicação deste relatório.

Visão e Perspectivas: Como eventos subsequentes em julho/22, o MCHF adquiriu um novo CRI do setor logístico. Já o CRI Varejo Essencial foi quitado, gerando uma TIR da operação de 20,61%. Mais informações sobre estes dois movimentos ocorridos já no mês de julho serão apresentados no próximo relatório.

FIIS LÍQUIDOS

Acontecimentos do mês: O Fundo vendeu R\$ 7,3 milhões nos fundos KNHY11, VRTA11 e ALZR11, gerando um ganho de capital de R\$ 200 mil. Além disso, adquirimos FIIs num total de R\$ 2,7 milhões por meio do mercado secundário, no segmento de tijolo, contemplando os fundos ARCT11, AIEC11 e BTLG11.

Visão e Perspectivas: Com estes movimentos o total em FIIs dentro do MCHF está em 26%, o que está próximo da nossa alocação objetivo (entre 20% e 25%).

Aproximadamente metade desta posição está em FIIs de recebíveis (“papel”) e metade em FIIs de “tijolo”.

Em relação aos FIIs de “tijolo”, seguimos confiantes que estas alocações serão importantes fontes de retorno no médio prazo para o MCHF dados os preços excessivamente descontados que adquirimos as cotas no mercado secundário. Este desconto fica ainda mais evidente quando comparamos os atuais preços dos FIIs com transações efetivadas na “economia real” nos últimos meses.

TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Classificação	Retorno	Montante (R\$ M)	% Ativos	Taxa ¹	Originação	Vencimento
MCHY11	Estruturados	Mensal Imediato	105,5	33,2%	IPCA + 12,00%	Própria	-
Business Park	Crédito	Mensal Imediato	37,7	11,9%	IPCA + 10,98%	Própria	nov/31
Maiojama	Crédito	Mensal Imediato	30,6	9,6%	IPCA + 9,28%	Própria	nov/26
Residencial Campo Belo	Crédito	Mensal Imediato	21,9	6,9%	IPCA + 9,50%	Própria	dez/24
VRTA11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	12,9	4,0%	-	Mercado	-
CRI Varejo Essencial	Crédito	Mensal Imediato	11,3	3,5%	IPCA + 7,50%	Própria	jul/38
HGCR11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	10,2	3,2%	-	Mercado	-
BTLG11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	10,0	3,2%	-	Mercado	-
MORC11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	6,3	2,0%	-	Mercado	-
SPVJ11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	4,9	1,5%	-	Mercado	-
RBRY11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	4,8	1,5%	-	Mercado	-
AIEC11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	4,3	1,3%	-	Mercado	-
SARE11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	4,2	1,3%	-	Mercado	-
EVBI11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	4,0	1,3%	-	Mercado	-
MCC111	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	3,1	1,0%	-	Mercado	-
MMPD11	Estruturados (curva J)	TIR (Curva J)	3,0	0,9%	IPCA + 10,00%	Própria	-
KNSC11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	2,8	0,9%	-	Mercado	-
Mauá Renda Urbana	Estruturados (curva J)	TIR (Curva J)	2,7	0,9%	IPCA + 15,00%	Própria	-
ARCT11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	2,6	0,8%	-	Mercado	-

(1) Para os FIIs consideramos um DY de 12,4% - estimativa do nosso portfólio para os próximos 12 meses. A taxa média dos ativos estruturados inclui ativos que estão em fase de maturação ("curva J"). Desta forma, a taxa média inclui ativos que consideram retorno total medido em Taxa Interna de Retorno e que não pagam dividendos mensalmente.

TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Classificação	Retorno	Montante (R\$ M)	% Ativos	Taxa ¹	Originação	Vencimento
JSRE11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	2,5	0,8%	-	Mercado	-
PATL11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	2,4	0,8%	-	Mercado	-
GTLG11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	2,0	0,6%	-	Mercado	-
KNHY11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	1,6	0,5%	-	Mercado	-
DPRO11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	1,5	0,5%	-	Mercado	-
HSML11	FII listado Tijolo	Mensal Imediato	1,4	0,4%	-	Mercado	-
Bluecap Des Log	Estruturados (curva J)	TIR (Curva J)	1,1	0,3%	IPCA + 20,00%	Mercado	-
VCJR11	FII listado Recebíveis	Mensal Imediato	0,5	0,2%	-	Mercado	-
Outros FIIs	FII listado	Mensal Imediato	1,6	0,7%	-	Mercado	-
Total	-	-	297,8		IPCA + 9,8%	-	-

(1) Para os FIIs consideramos um DY de 12,4% - estimativa do nosso portfólio para os próximos 12 meses. A taxa média dos ativos estruturados inclui ativos que estão em fase de maturação ("curva J"). Desta forma, a taxa média inclui ativos que consideram retorno total medido em Taxa Interna de Retorno e que não pagam dividendos mensalmente.

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 [relatório gerencial](#) do fundo.



Veículo	FII
Segmento	Recebíveis
Volume Atual	R\$ 105.488.350
% Estruturados	94,0%
% Carteira MCHF	33,2%
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.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.000.000
% Estruturados	2,7%
% 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\$ 2.701.549. O retorno líquido esperado do fundo é superior a IPCA + 15% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Renda Urbana
Volume Atual	R\$ 2.719.258
% Estruturados	2,4%
% Carteira MCHF	0,9%
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 Atual	R\$ 1.068.893
% 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	11,9%
Volume Atual	R\$ 37.667.472
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	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% Carteira MCHF	9,6%
Volume Atual	R\$ 30.610.531
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	6,9%
Volume Atual	R\$ 21.857.728
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

CRI VAREJO ESSENCIAL: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de um terreno e imóvel para varejo essencial localizado no bairro Campo Belo, São Paulo. O CRI tem como lastro um contrato de locação BTS com uma grande rede de varejo.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,50%
% Carteira MCHF	3,5%
Volume Atual	R\$ 11.279.751
Vencimento	15/07/2038
Código Cetip	22A0790868



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

