



Mauá Capital



| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | MARÇO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (FEVEREIRO/23)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
47.563

Patrimônio Líquido
R\$ 304.458.927,79
R\$ 9,42 / cota

Liquidez
R\$ 22,4 milhões (total mês)
R\$ 1,2 milhão (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 8,69

Último Dividendo
R\$ 0,10 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,92

Dividend Yield Anualizado¹
14,7% 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 no último dia do mês

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO MÊS

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de fevereiro/23 (paga aos cotistas em março/23) foi de **R\$ 0,10** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 14,7%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de **R\$ 8,69**.

Durante o mês, o portfólio do MCHF não sofreu alterações relevantes. O fundo continua com a carteira alocada de maneira diversificada em diferentes estratégias através de ativos resilientes e que seguem performando da maneira esperada.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

O fundo gerou um resultado total de R\$ 0,09/cota e distribuiu R\$ 0,10. Portanto, utilizou R\$ 0,01/cota das reservas. Encerramos o mês com R\$ 0,03/cota de reservas.



TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação do MCHF de forma agregada, o Fundo possuía, no fechamento do mês, uma **taxa média ponderada de IPCA + 10,8% a.a.**, (com base na cota patrimonial do Fundo).

ESTRUTURADOS
IPCA + 12,9% a.a.
R\$ 149,1 Milhões

Aprox. 48% do MCHF

CRÉDITO (CRIs)
IPCA + 10,5% a.a.
R\$ 80,3 Milhões

Aprox. 26% do MCHF

FIIS LÍQUIDOS
12,3% a.a. (Nominal)
R\$ 71,0 Milhões

Aprox. 23% do MCHF

TOTAL¹
IPCA + 10,8% a.a.
R\$ 308,7 Milhões²

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Ressaltamos que cerca de **14% do patrimônio do MCHFII** está alocado em **estratégias que envolvem desenvolvimento de ativos para posterior ganho de capital**. Estes ativos estão em processo de maturação.

O ponto a ser destacado é que, durante este período, estas alocações **não pagam rendimentos mensais**, o que significa que o atual patamar de dividendos entregues pelo MCHFII representa fluxos mensais advindos de 86% do Fundo. O potencial destes ativos **virá com o tempo**, à medida que existam eventos de liquidez/maturação.

Para o 1º semestre de 2023 não esperamos ainda nenhum destes eventos e, portanto, **o patamar de distribuição deverá ser mantido entre R\$ 0,09 e 0,11/cota, conforme quadro ao lado.**

Projeção de distribuição mensal
durante 1º Semestre 2023:

Entre R\$ 0,09 e R\$ 0,11/cota

(1) Taxa MTM no fechamento do mês de referência.
(2) Total do ativo do Fundo. Considera os valores em caixa e compras não liquidadas de operações realizadas nos últimos dias do mês de referência.

ATIVOS ESTRUTURADOS

Acontecimentos do mês: Durante o mês não ocorreram movimentações relevantes. Atualmente os ativos estruturados representam 48% da carteira total do MCHF com uma taxa de IPCA + 12,9%.

ATIVOS DE CRÉDITO (CRIs)

Acontecimentos do mês: Não houve movimentações referente à estratégia de ativos crédito. Atualmente, esta classe de ativo representa 26% da carteira total do MCHF com uma taxa atual de IPCA + 10,5%.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs LÍQUIDOS)

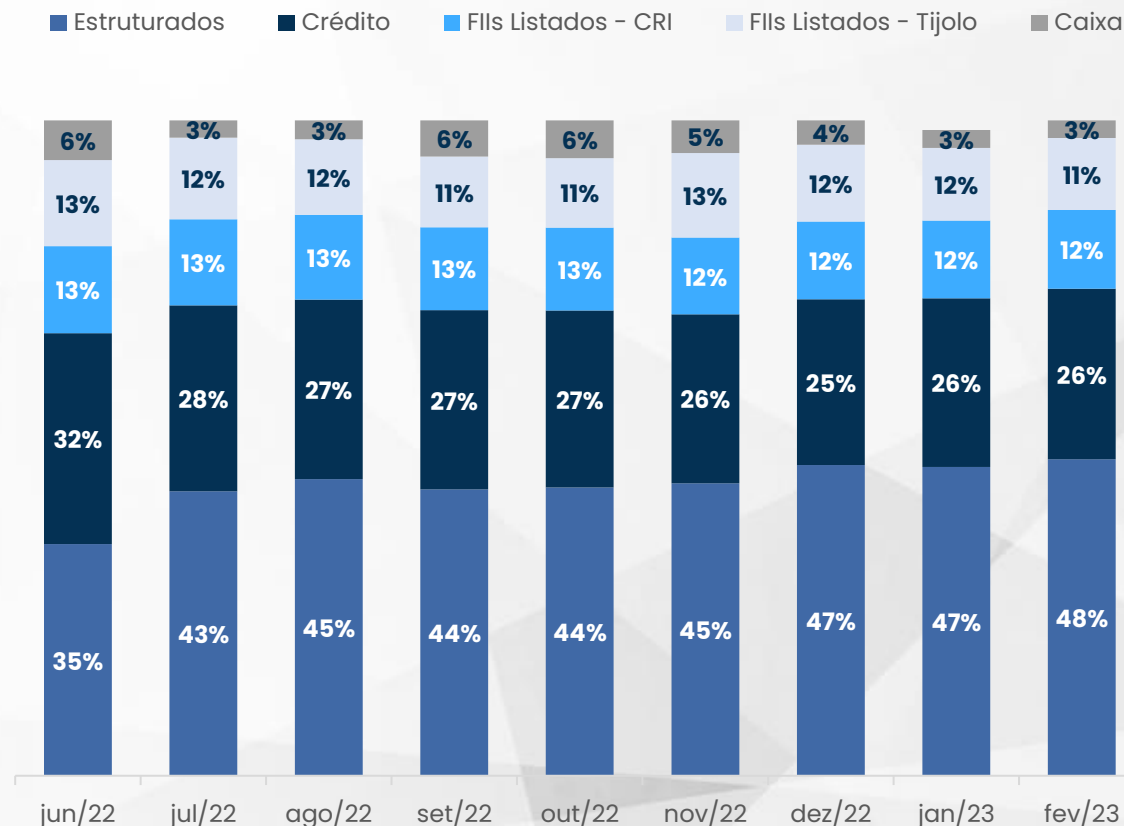
Acontecimentos do mês: Não houve movimentações relevantes.

Visão e Perspectivas: O total alocado em FIIs Líquidos está em 23%, o que está de acordo com nossa alocação-alvo (entre 20% e 25%). Aproximadamente 52% desta posição está em FIIs de recebíveis ("papel") e restante em FIIs de "tijolo".

Seguimos atuando de maneira ativa na estratégia, aproveitando de forma oportunística o ganho de capital disponível em alguns FIIs e realizando novas alocações que acreditamos ter o potencial de gerar maior valor para os cotistas.

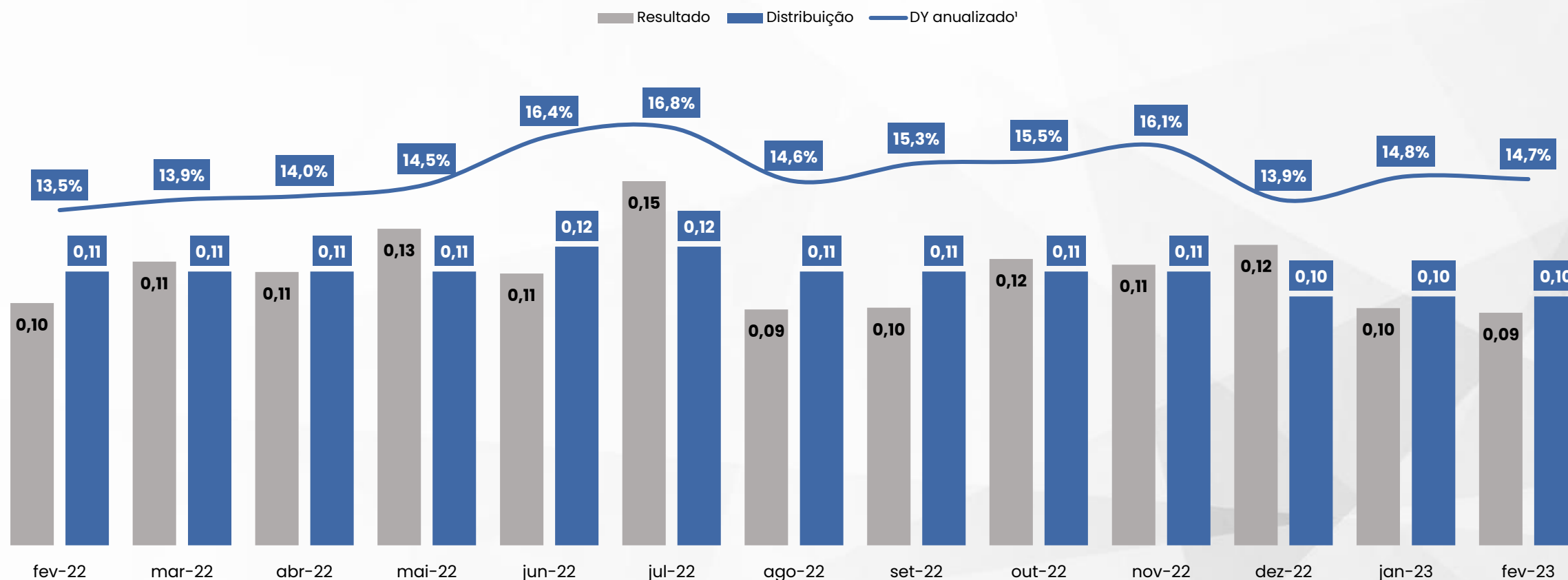
EVOLUÇÃO DO ASSET ALLOCATION

O gráfico abaixo apresenta a evolução da exposição do MCHF11 por classe de ativo, considerando as principais estratégias investidas pelo fundo:



DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS

Desde a primeira distribuição do fundo após o IPO (agosto/21), em todos os meses o patamar de **distribuição de rendimentos do MCHF se manteve entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12¹**.



(1) Esse valor não deve ser interpretado, em hipótese alguma, como garantia de rentabilidade futura pelo Fundo.
(2) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do fundo somaram R\$ 3,22 milhões, já as despesas representaram 6% deste valor. Além disso, a distribuição se manteve em R\$ 3,23 milhões, equivalente a R\$ 0,10/cota, portanto, foram utilizados R\$ 0,01/cota das reservas do fundo para manter o patamar de distribuição. Encerramos o mês com R\$ 0,03/cota de reservas.

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	Set22	Out22	Nov22	Dez22	Jan23	Fev23	Fev23 (%Receita)	Desde o Início
RECEITAS								
Estruturados - Rendimentos	2.043.279	2.543.079	2.493.279	3.260.549	1.342.579	1.342.579	42%	28.001.667
CRIs - Rendimentos	727.835	860.854	849.673	1.149.795	1.065.922	1.067.290	33%	14.478.937
FIs - Rendimentos	505.683	655.018	635.005	640.739	773.130	723.893	22%	8.348.480
Receita sobre Caixa	167.967	168.502	211.169	117.427	97.481	76.158	2%	3.661.126
Ganho de capital	256.942	68.252	66.237	315.887	4.716	11.687	0,4%	4.546.819
TOTAL RECEITAS	3.701.707	4.295.705	4.255.363	5.484.396	3.283.827	3.221.607	100%	59.037.029
Despesas	-617.423	-577.734	-612.060	-1.583.613	-203.787	-201.329	-6%	-8.761.338
RENDIMENTO FINAL	3.084.284	3.717.970	3.643.303	3.900.783	3.080.040	3.020.278	94%	50.275.691
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,10	0,12	0,11	0,12	0,10	0,09	-	2,20
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	3.553.841	3.553.841	3.553.841	3.230.765	3.230.765	3.230.765	100%	49.467.592
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	-	2,17
RENTABILIDADE POR COTA¹	1,10%	1,10%	1,10%	1,00%	1,00%	1,00%	-	21,70%
RENT. POR COTA ANUALIZADA	14,0%	14,0%	14,0%	12,7%	12,7%	12,7%	-	11,88%
% DO CDI BRUTO²	98%	108%	108%	98%	93%	109%	-	119%
% DO CDI LÍQUIDO³	116%	127%	127%	115%	110%	128%	-	140%

(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%

RENTABILIDADE DO FUNDO

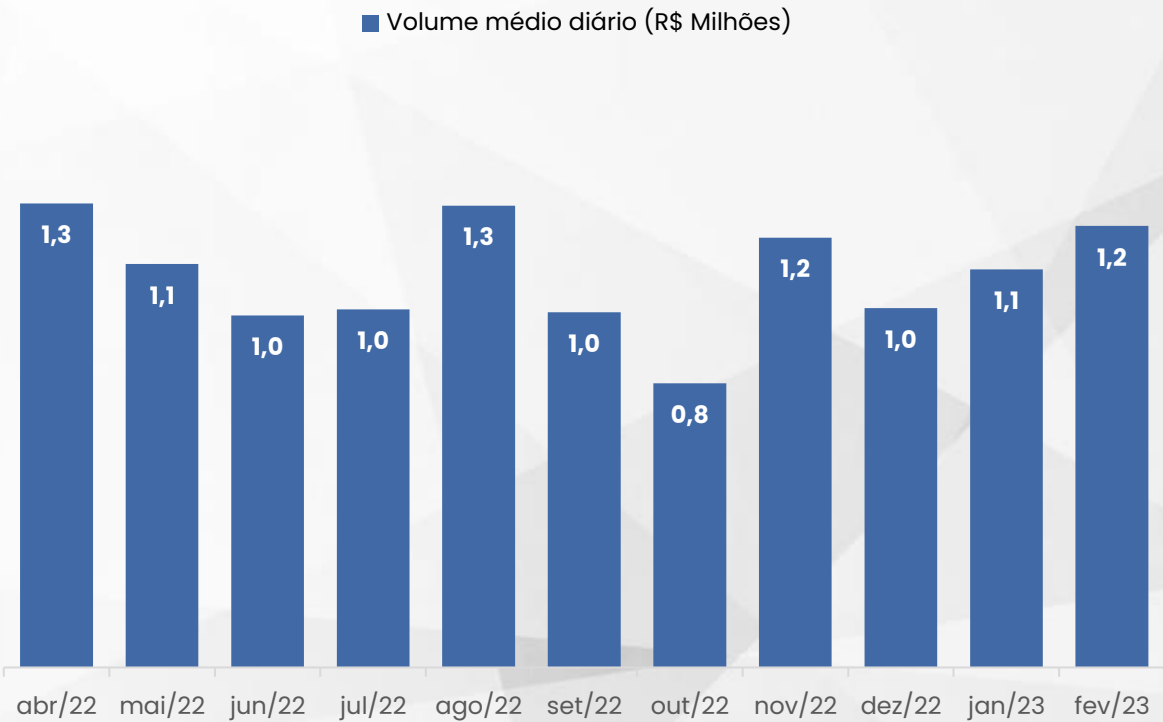
Abaixo apresentamos a tabela de **rentabilidade das cotas a mercado e patrimonial ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início do Fundo**.

	Cota Patrimonial	Cota a Mercado
Início Período (IPO: Jul-2021)	R\$ 9,57	R\$ 10,00
Final Período	R\$ 9,42	R\$ 8,69
Dividendos do período ¹	R\$ 2,17	R\$ 2,17
RENTABILIDADE (COTA + DIVIDENDOS)	21,15%	8,60%
IFIX ² NO PERÍODO	4,07%	4,07%
DELTA IFIX	17,07 p.p.	4,53 p.p.
CDI BRUTO NO PERÍODO	18,20%	18,20%
% DO CDI BRUTO²	116%	47%
% DO CDI LÍQUIDO³	137%	56%

LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um **volume de negociação no mercado secundário de, aproximadamente, R\$ 22,4 milhões, equivalente a R\$ 1,2 milhão por dia**.

O **MCHF11** faz parte do IFIX com peso de **0,3%**.



(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%

TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Classificação	Retorno	Montante (R\$ M)	% Ativos	Taxa ¹	Originação	Vencimento
MCHY11	Estruturados	Mensal Imediato	R\$ 105,7	34,2%	12,00%	Própria	-
Business Park	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 37,9	12,3%	10,98%	Própria	Nov/31
Mauá Prop	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 24,4	7,9%	15,20%	Própria	-
Maiojama	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 19,1	6,2%	9,28%	Própria	Nov/26
Mauá Renda Urbana	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 13,4	4,3%	15,00%	Própria	-
Residencial Campo Belo	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 9,8	3,2%	9,50%	Própria	Dez/24
CB II	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 9,5	3,1%	7,00%	Própria	Dez/32
TGAR11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 8,8	2,9%	-	Mercado	-
VRTA11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 8,1	2,6%	-	Mercado	-
HGCR11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 6,9	2,2%	-	Mercado	-
MORC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 6,0	1,9%	-	Mercado	-
SPVJ11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 5,3	1,7%	-	Mercado	-
RBRY11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 4,5	1,5%	-	Mercado	-
SARE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,8	1,2%	-	Mercado	-
AIEC11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,5	1,1%	-	Mercado	-
KNIP11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 3,1	1,0%	-	Mercado	-
MMPD11	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 3,0	1,0%	10,00%	Própria	-
MCCI11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 2,8	0,9%	-	Mercado	-
EVBI11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,7	0,9%	-	Mercado	-

(1) A taxa dos estruturados são as taxas estimadas e a dos CRIs (Crédito) são as taxas de aquisição

TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Classificação	Retorno	Montante (R\$ M)	% Ativos	Taxa ¹	Originação	Vencimento
Bluecap Des Log	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 2,6	0,8%	20,00%	Mercado	-
KNSC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 2,6	0,8%	-	Mercado	-
JSRE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,0	0,6%	-	Mercado	-
PATL11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,0	0,6%	-	Mercado	-
GTLG11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 1,9	0,6%	-	Mercado	-
Almeida Jr.	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 1,5	0,5%	CDI + 1,25%	Mercado	Dez/29
KNHY11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 1,5	0,5%	-	Mercado	-
Outros	FIs listados	Mensal imediato	R\$ 5,6	1,8%	-	Mercado	-
Total	-	-	298,0			-	-

(1) A taxa dos estruturados são as taxas estimadas e a dos CRIs (Crédito) são as taxas de aquisição

ATIVOS ESTRUTURADOS: DETALHAMENTO

FII Mauá Capital High Yield (MCHY11): FII de Recebíveis High Yield estruturado pela Mauá Capital, com 12 operações de crédito e uma remuneração média de IPCA + 12,00%. 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\$ 105.737.686
% Estruturados	70,9%
% Carteira MCHF	34,2%
Rendimentos	Mensais

FII Mauá Capital Properties: FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui ativos em seu portfólio com contratos de locação de longo prazo no formato Built-to-suit com uma grande rede de supermercado. Os imóveis estão localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo. O retorno líquido esperado é de IPCA + 15,20% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 24.411.306
% Estruturados	16,4%
% Carteira MCHF	7,9%
Rendimentos	Curva "J"

FII Mauá Renda Urbana: FII estruturado para aquisição ou desenvolvimento de imóveis voltados para a renda urbana/varejo. Atualmente o FII possui ativos em seu portfólio com contratos de locação de longo prazo no formato Built-to-suit com uma grande rede de supermercado. Os imóveis estão localizados em regiões nobres da cidade de São Paulo. O retorno líquido esperado é de IPCA + 15,00% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Renda Urbana
Volume Atual	R\$ 13.406.848
% Estruturados	9,0%
% Carteira MCHF	4,3%
Rendimentos	Curva "J"

FII Mauá Capital MPD (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 + 10,00% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.000.000
% Estruturados	2,0%
% Carteira MCHF	1,0%
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 + 20,00% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 2.586.590
% Estruturados	1,7%
% Carteira MCHF	0,8%
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 38%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% Carteira MCHF	12,2%
Volume Atual	R\$ 37.891.905
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 50%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% Carteira MCHF	6,1%
Volume Atual	R\$ 19.066.030
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. O LTV da operação é de 17%.



Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% Carteira MCHF	3,2%
Volume Atual	R\$ 9.801.230
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

CRI CB II: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiaí, 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. O CRI possui uma subordinação de 30% e fundo de reserva. LTV atual da operação é de 68% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs (Fevereiro/23).



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% Carteira MCHF	3,1%
Volume Atual	R\$ 9.547.623
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

CRI ALMEIDA JR: CRI série única que possui alienação fiduciária de 85% do Continente Shopping e do Norte Shopping, do grupo Almeida Jr e cessão fiduciária dos recebíveis e fiança do Acionista Controlador do grupo Almeida Jr. Operação indexada ao CDI representa bom carregamento para o portfólio do MCHF, tendo em vista que é uma alocação tática de caixa.



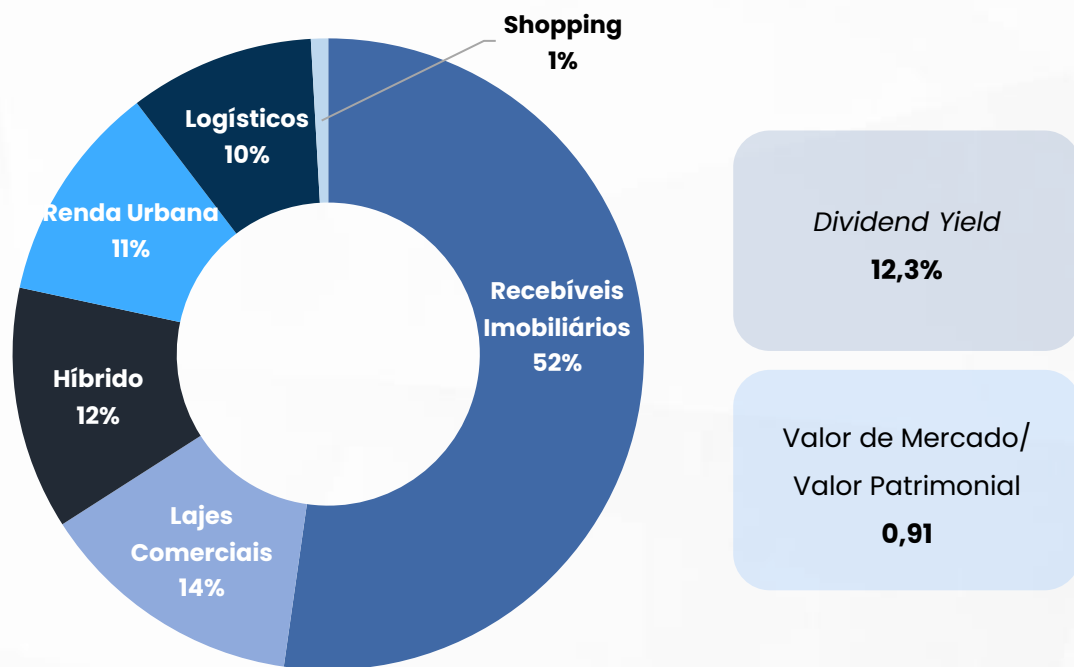
Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 1,25%
% Carteira MCHF	0,5%
Volume Atual	R\$ 1.455.849
Vencimento	19/12/2029
Código Cetip	19L0917227

FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

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

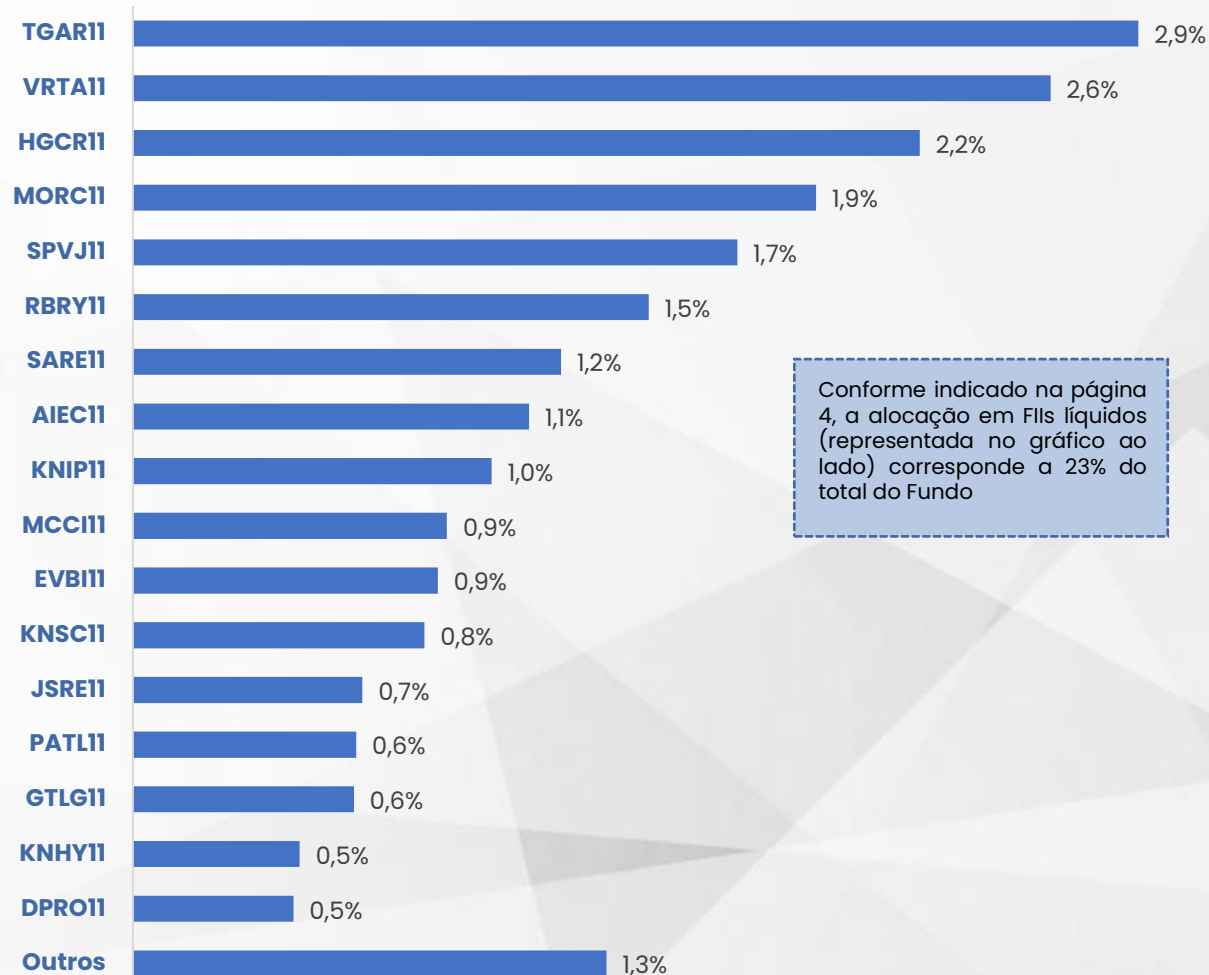
Atualmente, a carteira está dividida em fundos de recebíveis (CRI) e fundos de tijolo. Devido à resiliência apresentada das cotas no mercado secundário e o carregos dos Fundos, 52% do volume financeiro da estratégia de FIIs Líquidos está em fundos de CRI.

Ainda observamos algumas assimetrias de preço no mercado secundário e aproveitaremos as possibilidades de ganho de capital e bons carregos no curto e médio prazo.



DETALHAMENTO POR ATIVO (% Total ativo)

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário.





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.

