



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | JANEIRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/23)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
84.361

Patrimônio Líquido
R\$ 308.960.498,52
R\$ 9,55 / cota

Liquidez
R\$ 27,2 milhões (total mês)
R\$ 1,4 milhão (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 9,05

Último Dividendo
R\$ 0,07 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,95

Dividend Yield Anualizado¹
9,7% 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
32.354.247

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

No dia 14/dez foi publicado uma [Consulta Formal para deliberação dos Cotistas via Assembleia Geral Extraordinária](#). O documento pode ser acessado através deste [link](#). A Mauá Capital também preparou um Material de Apoio para esta assembleia que pode ser acessado clicando [aqui](#).

A distribuição referente à dezembro/23 (paga aos cotistas em janeiro/24) foi de **R\$ 0,07** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 9,7%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de dezembro, de R\$ 9,05.

O MCHF11 continua com a carteira alocada de maneira diversificada e resiliente. Todos os ativos de crédito (CRIs) seguem adimplentes.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

O Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,077/cota e distribuiu R\$ 0,07. Portanto, reteve R\$ 0,007/cota de reservas. Encerramos o mês com R\$ 0,009/cota de reservas.



TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação do MCHF11 de forma agregada, o Fundo possuía, no fechamento de dezembro/23, uma **taxa média ponderada de IPCA + 10,2% a.a.** (com base na cota patrimonial do Fundo).

ESTRUTURADOS
IPCA + 12,9% a.a.
R\$ 153,2 Milhões

Aprox. 49% do MCHF

CRÉDITO (CRIs)
IPCA + 9,9% a.a.
R\$ 60,2 Milhões

Aprox. 19% do MCHF

FIIs LÍQUIDOS
11,1% a.a. (Nominal)
R\$ 48,5 Milhões

Aprox. 16% do MCHF

TOTAL¹
IPCA + 10,2% a.a.
R\$ 311,9 Milhões²

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Com a **queda dos índices inflacionários**, revisamos nosso **guidance de distribuição para o 1º semestre de 2024** para o intervalo entre R\$ 0,065 e R\$ 0,085 por cota, por mês, conforme indicado no quadro abaixo. A queda dos indicadores de inflação impacta os fluxos dos ativos indexados ao IPCA.

NOVO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Projeção³ de distribuição mensal durante o 1º Semestre 2024:

Entre R\$ 0,065 e R\$ 0,085/cota

Vale ressaltar que aprox. **15% do portfólio do MCHF11 está alocado em estratégias que envolvem desenvolvimento de ativos para posterior ganho de capital**. O ponto a ser destacado é que, durante este período, estas alocações não pagam rendimentos mensais. O potencial destes ativos virá com o tempo, à medida que existam eventos de liquidez/maturação.

(1) Taxa MTM no fechamento do mês de referência.
(2) Total do ativo do Fundo considera os valores em caixa alocados em fundo indexado ao DI considerando uma alíquota de 15% de IR.
(3) Não deve ser interpretado como garantia de rentabilidade futura.

ATIVOS ESTRUTURADOS

Acontecimentos do mês: Durante o mês não ocorreram novas integralizações ou vendas. Atualmente os ativos estruturados representam 49% da carteira total do MCHF com uma taxa de IPCA + 12,9%.

ATIVOS DE CRÉDITO (CRIs)

Visão e Perspectivas: Atualmente, a classe de ativos de crédito representa 19% da carteira total do MCHF com uma taxa atual de IPCA + 9,9%.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs LÍQUIDOS)

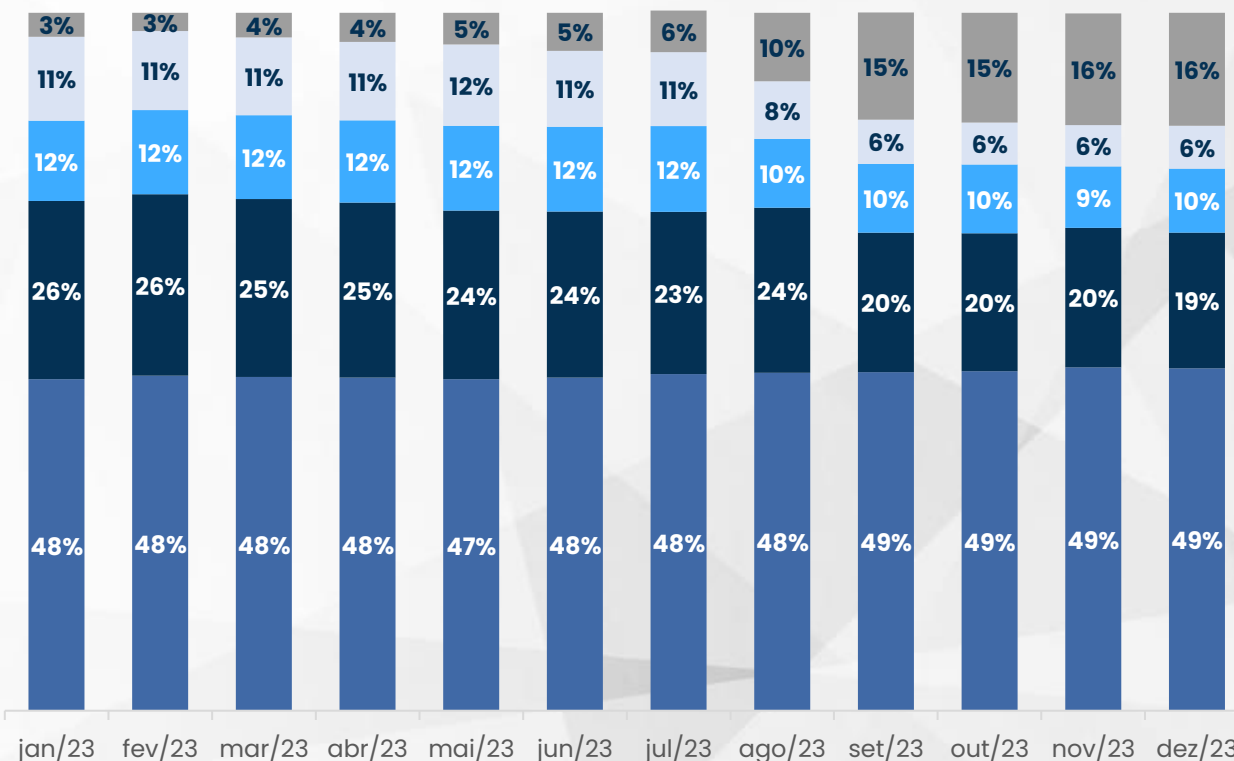
Visão e Perspectivas: O total alocado em FIIs Líquidos está em 16%, o que está em linha com a nossa alocação-alvo (entre 15% e 20%). Aproximadamente 63% desta posição está em FIIs de recebíveis ("papel") e restante em FIIs de "tijolo".

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

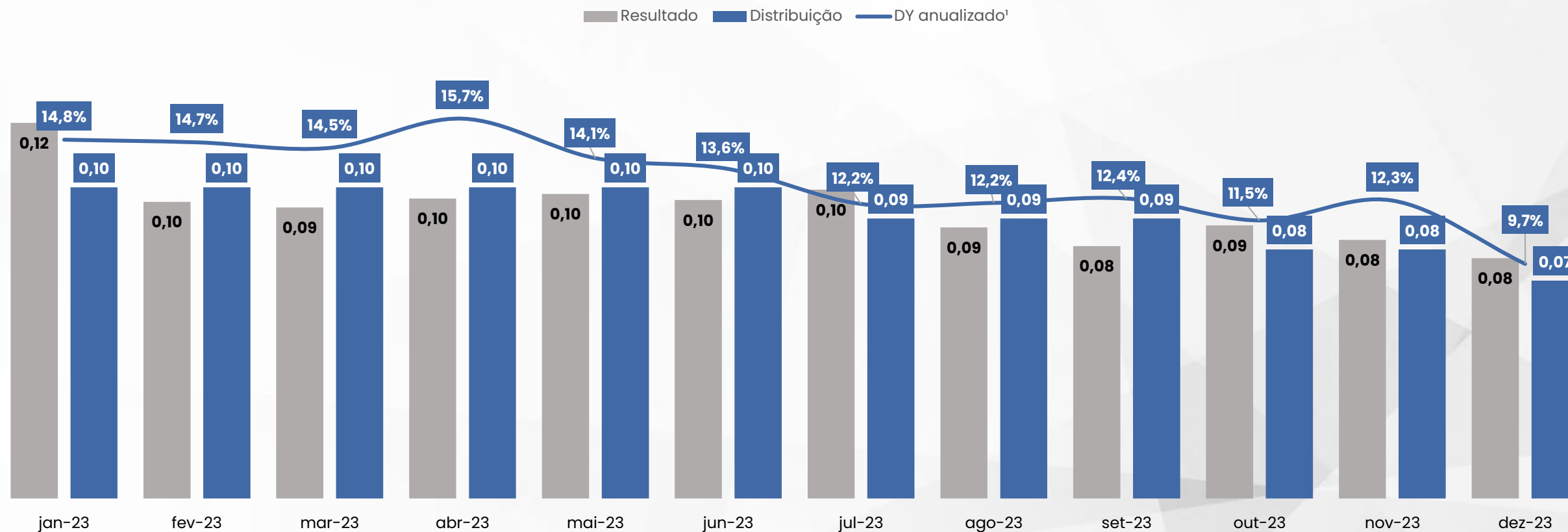
O gráfico abaixo apresenta a evolução da exposição do MCHF11 por classe de ativo, considerando as principais estratégias investidas pelo Fundo:

■ Estruturados ■ Crédito ■ FIIs Listados - CRI ■ FIIs Listados - Tijolo ■ Caixa



DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS

Desde o início do Fundo adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente** pelo MCHF11. Acreditamos que a realização destes movimentos duradouros e consistentes são importantes para os investidores, à medida que permitem uma maior previsibilidade nos rendimentos futuros do Fundo, concentrando assim, como cotistas, os investidores que buscam uma geração de renda estável e de longo prazo.



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

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do Fundo somaram R\$ 3,1 milhões e a distribuição foi de R\$ 2,3 milhões, equivalente a R\$ 0,07/cota e encerramos o mês com R\$ 0,009/cota de reservas. O resultado do mês foi positivamente impactado pelos rendimentos na linha dos ativos Estruturados via receita extraordinária no FII Mauá Capital Propriedades no montante de R\$ 250 mil (R\$ 0,02/cota) – prêmio na estrutura das operações do Fundo.

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	Jul23	Ago23	Set23	Out23	Nov23	Dez23	Dez23 (%Receita)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (%Receita)
RECEITAS									
Estruturados – Rendimentos	1.497.984	1.246.681	1.870.692	1.573.168	1.396.681	1.605.206	52%	17.245.886	44%
CRIs – Rendimentos	1.000.124	925.256	931.616	843.916	846.890	705.986	23%	11.838.418	30%
FIIs – Rendimentos	711.287	623.434	261.834	449.486	430.967	426.460	14%	7.408.437	19%
Receita sobre Caixa	173.145	209.992	304.868	404.112	566.432	357.235	11%	2.650.778	6%
Ganho de capital	535	239.949	56.067	0	12.048	0	0%	459.690	1%
TOTAL RECEITAS	3.383.074	3.245.311	3.425.077	3.270.682	3.253.017	3.094.887	100%	39.603.209	100%
Despesas	-565.948	-620.726	-584.624	-583.134	-755.243	-592.754	-19%	-4.937.534	-12%
RENDIMENTO FINAL	2.817.126	2.624.585	2.840.453	2.687.549	2.497.774	2.502.133	81%	34.665.675	88%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,09	0,08	0,09	0,08	0,08	0,08		1,07	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	2.911.883	2.911.883	2.911.883	2.588.340	2.588.340	2.264.797	73%	35.575.699	90%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,09	0,09	0,09	0,08	0,08	0,07		1,10	
RENTABILIDADE POR COTA¹	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%		12,2%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	11,9%	12,0%	12,0%	10,6%	10,5%	9,2%		12,2%	
% DO CDI BRUTO²	88%	83%	93%	89%	89%	82%		94%	
% DO CDI LÍQUIDO³	103%	98%	109%	105%	105%	96%		110%	

(1) Valor da cota patrimonial do mês considerada como base do cálculo de rentabilidade
(2) Considerada rentabilidade do 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\$ 9,55	R\$ 9,05
Dividendos do período ¹	R\$ 3,07	R\$ 3,07
RENTABILIDADE (COTA + DIVIDENDOS)	31,87%	21,20%
IFIX ² NO PERÍODO	20,20%	20,20%
DELTA IFIX	11,67 p.p.	1,00 p.p.
CDI BRUTO NO PERÍODO	30,94%	30,94%
% DO CDI BRUTO²	103%	69%
% DO CDI LÍQUIDO³	121%	81%

(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%

LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um **volume de negociação no mercado secundário** de, aproximadamente, **R\$ 27,2 milhões**, equivalente a **R\$ 1,4 milhão por dia**.

O **MCHF11** faz parte do IFIX com peso de **0,2%**.

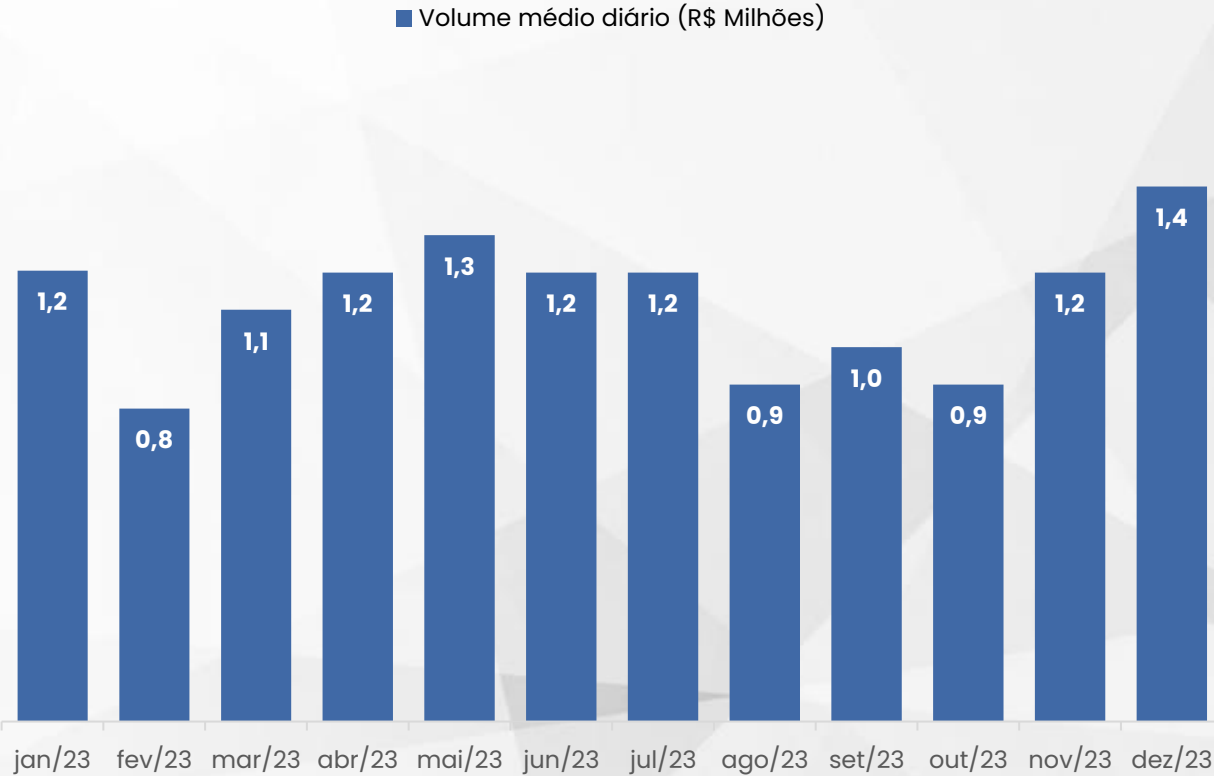


TABELA CONSOLIDADA

Ativo	Classificação	Retorno	Montante (R\$ M)	% Ativos	Taxa ¹	Originação	Vencimento
MCHY11	Estruturados	Mensal Imediato	R\$ 107,2	34,4%	IPCA + 12,00%	Própria	-
Business Park	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 36,9	11,8%	IPCA + 10,98%	Própria	nov/28
Mauá Prop	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 24,4	7,8%	IPCA + 15,20%	Própria	-
Mauá Renda Urbana	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 15,0	4,8%	IPCA + 15,00%	Própria	-
CB II	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 13,2	4,2%	IPCA + 7,00%	Própria	dez/32
Maiojama	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 10,2	3,3%	IPCA + 9,28%	Própria	nov/26
VRTA11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 8,0	2,6%	-	Mercado	-
MORC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 5,7	1,8%	-	Mercado	-
SPVJ11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 5,0	1,6%	-	Mercado	-
RBRY11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 4,8	1,5%	-	Mercado	-
MMPD11	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 3,3	1,1%	IPCA + 10,00%	Própria	-
KNIP11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 3,3	1,1%	-	Mercado	-
Bluecap Des Log	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 3,2	1,0%	IPCA + 20,00%	Mercado	-
AIEC11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,2	1,0%	-	Mercado	-
MCCI11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 3,1	1,0%	-	Mercado	-
SARE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,0	1,0%	-	Mercado	-
KNSC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 2,7	0,9%	-	Mercado	-
PATL11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,2	0,7%	-	Mercado	-
JSRE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 1,6	0,5%	-	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	Taxa¹	Originação	Vencimento
KNHY11	FIs Listados – CRI	Mensal Imediato	R\$ 1,5	0,5%	-	Mercado	-
DPRO11	FIs Listados – Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 1,2	0,4%	-	Mercado	-
GALG11	FIs Listados – Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 0,8	0,3%	-	Mercado	-
HSAF11	FIs Listados – CRI	Mensal Imediato	R\$ 0,8	0,2%	-	Mercado	-
XPIN11	FIs Listados – Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 0,5	0,2%	-	Mercado	-
VCJR11	FIs Listados – CRI	Mensal Imediato	R\$ 0,5	0,2%	-	Mercado	-
Outros	FIs Listados	Mensal Imediato	R\$ 0,7	0,2%	-	Mercado	-
Total²	-	-	R\$ 261,9			-	-

(1) A taxa dos estruturados são as taxas estimadas e a dos CRIs (Crédito) são as taxas de aquisição
(2) O total considera os recursos alocados em caixa

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 + 12,0%. 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\$ 107.214.523
% Estruturados	70,0%
% Carteira MCHF	34,4%
Rendimentos	Mensais

FII Mauá Capital Propriedades: FII estruturado para realizou a compra de 10 unidades residenciais de um empreendimento em desenvolvimento no bairro de Campo Belo - SP, com o objetivo de gerar ganho de capital com as vendas das unidades. O Mauá Prop. já recebeu uma renda mínima garantida de R\$ 3,1 milhões referente aos primeiros 12 meses, que equivale a R\$ 0,10/cota do MCHF. O Mauá Prop. possui rentabilidade esperada de IPCA + 15,2%.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 24.420.583
% Estruturados	15,9%
% Carteira MCHF	7,8%
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 + 15,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Renda Urbana
Volume Atual	R\$ 14.995.624
% Estruturados	9,8%
% Carteira MCHF	4,8%
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 + 10,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Residencial
Volume Atual	R\$ 3.318.300
% Estruturados	2,2%
% Carteira MCHF	1,1%
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 + 20,0% a.a.



Veículo	FII
Segmento	Logístico
Volume Atual	R\$ 3.202.710
% Estruturados	2,1%
% Carteira MCHF	1,0%
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 37%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% Carteira MCHF	11,8%
Volume Atual	R\$ 36.887.164
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

CRI CB II: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiá, 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 67% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% Carteira MCHF	4,2%
Volume Atual	R\$ 13.158.122
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

CRI MAIOJAMA: CRI série sênior (36% de subordinação) que possui como garantia unidades residenciais e comerciais de 2 empreendimentos (Anita Residence e MW), 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 43%.



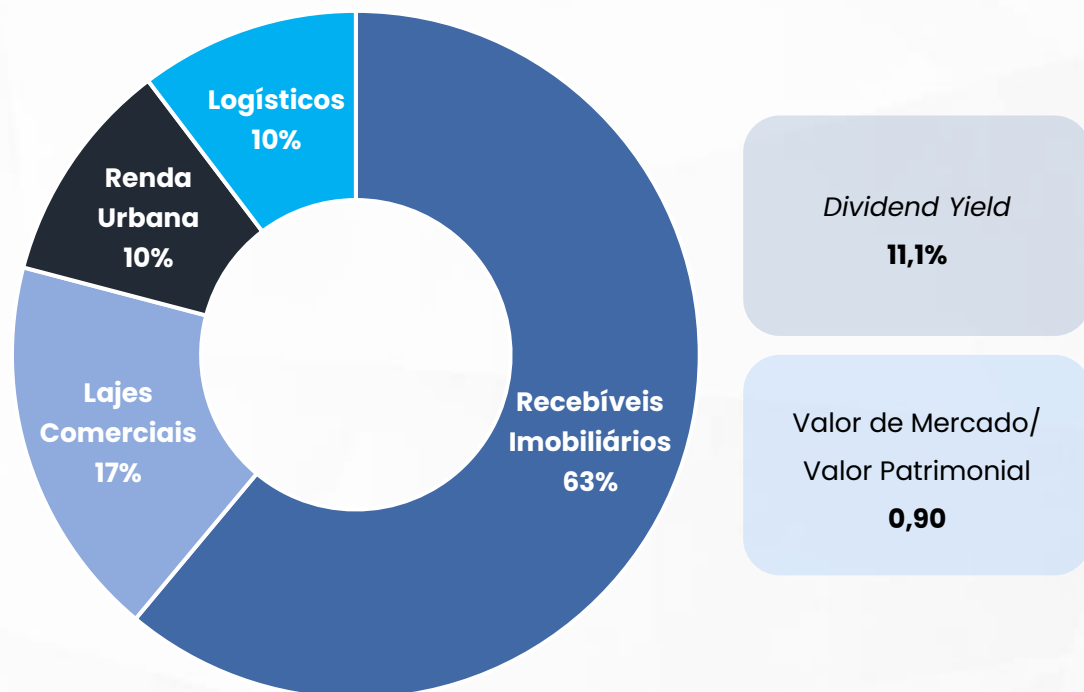
Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% Carteira MCHF	3,3%
Volume Atual	R\$ 10.170.401
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

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

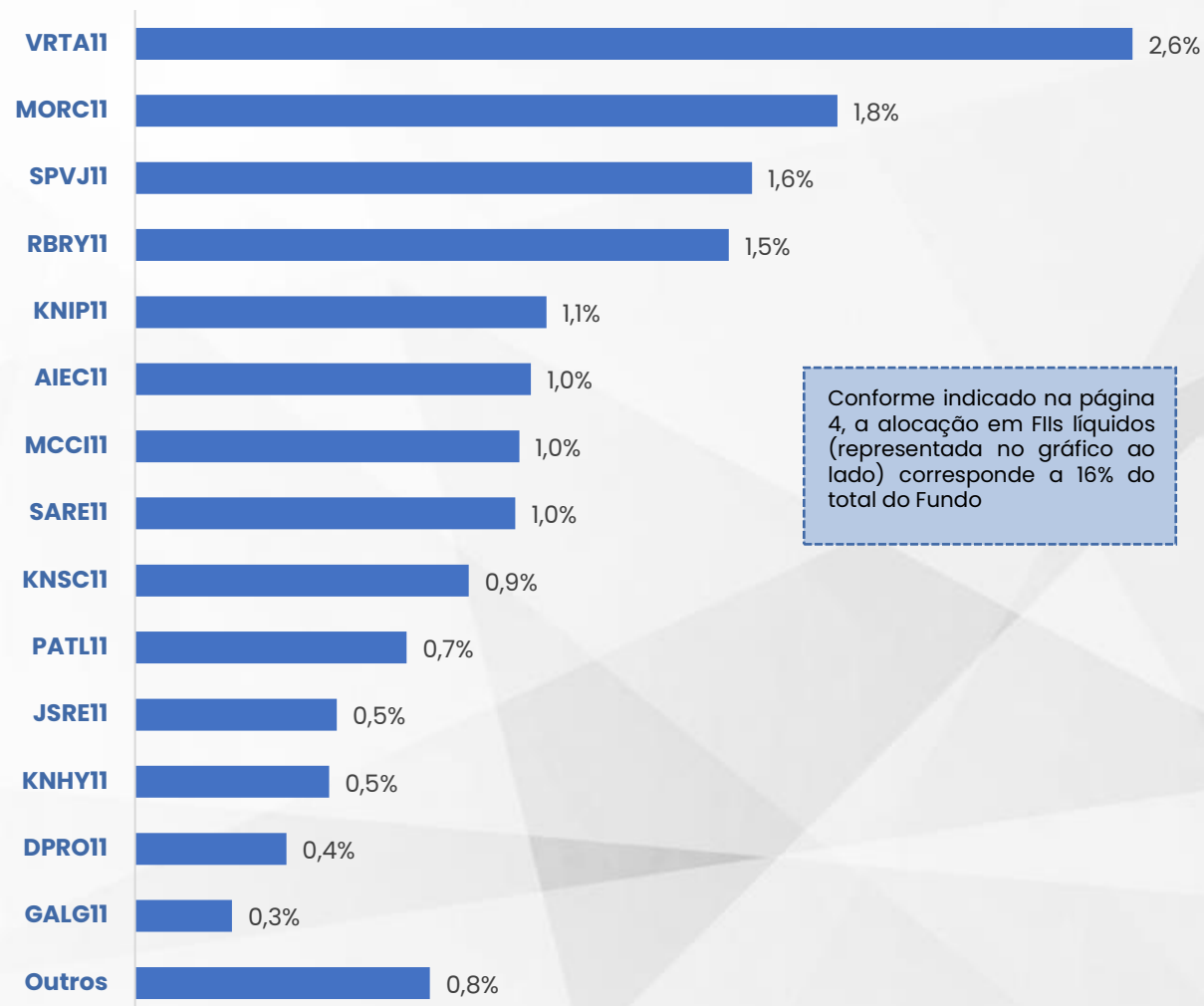
Atualmente, a carteira está dividida em fundos de recebíveis (CRI) e fundos de tijolo. Devido à resiliência apresentada das cotas no mercado secundário e o carregos dos fundos, 63% do volume financeiro da estratégia de FIIs líquidos está em fundos de CRI.

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.

