



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | ABRIL 2022

INFORMAÇÕES GERAIS (MARÇO-22)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Mauá Capital

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
12.769

Patrimônio Líquido
R\$ 315.930.781,84
R\$ 9,78 / cota

Liquidez
R\$ 26,7 milhões (total mês)
R\$ 1,27 milhões (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 10,09

Último Dividendo
R\$ 0,11 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
1,03

Dividend Yield Anualizado¹
13,9% 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

Durante o **mês de março/22** o MCHF11 apresentou **rentabilidade de -1,81%**, considerando a variação da cota e a distribuição de rendimentos, **enquanto o IFIX teve um mês de recuperação, subindo 1,42%**.

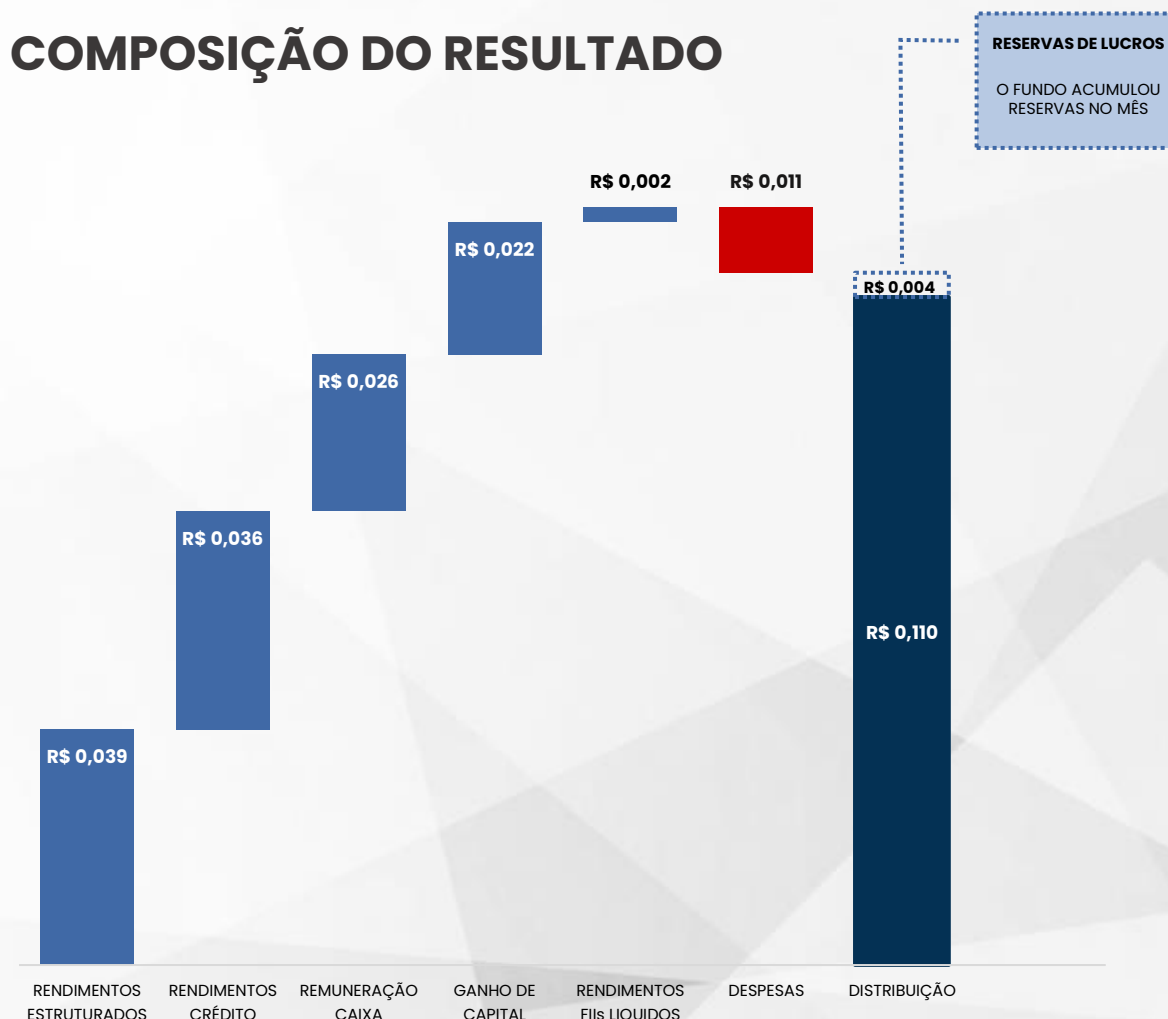
Desde sua **1ª emissão** no entanto, o MCHF11 apresenta uma **performance acumulada de 10,01% contra 0,91% do IFIX**, superando em mais de 9% a performance do índice nos 9 meses de existência do Fundo.

A **distribuição no mês foi de R\$ 0,11/cota**, representando um **dividend yield anualizado de 13,9%**⁽¹⁾. Mesmo em fase de alocação dos novos recursos captados durante a 2ª emissão, o Gestor **manteve o patamar de distribuição de dividendos mesmo em fase de alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas**.

No mês houve a **alocação de R\$ 93 milhões em 3 CRIs e R\$ 47 milhões em 4 FIIs**, que serão detalhados mais a frente neste relatório. Portanto, dos R\$ 240 milhões captados em março/22, o MCHF encerrou o mês com apenas R\$ 86 milhões (26% da carteira) em caixa.

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.

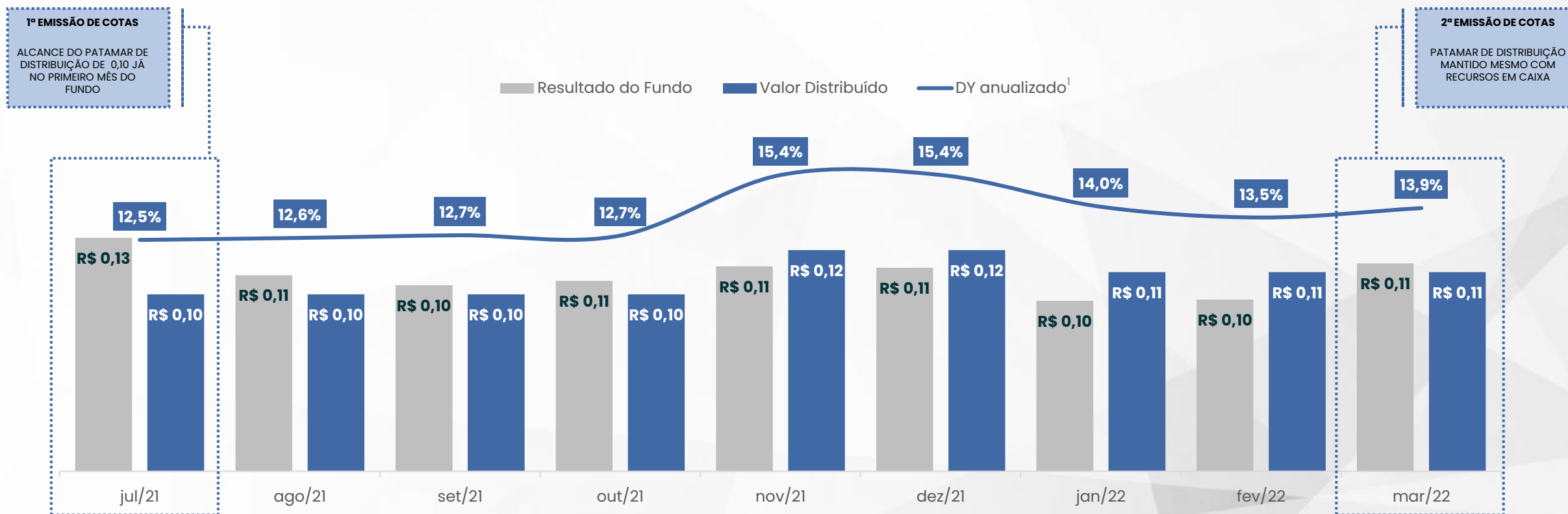
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO E *DIVIDEND YIELD*

Vale ressaltar que mesmo no primeiro mês pós IPO do Fundo (Agosto-21) e no primeiro mês pós 2ª emissão de cotas (Abril-22), mesmo com recursos em caixa, **o patamar de distribuição também foi mantido**².



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

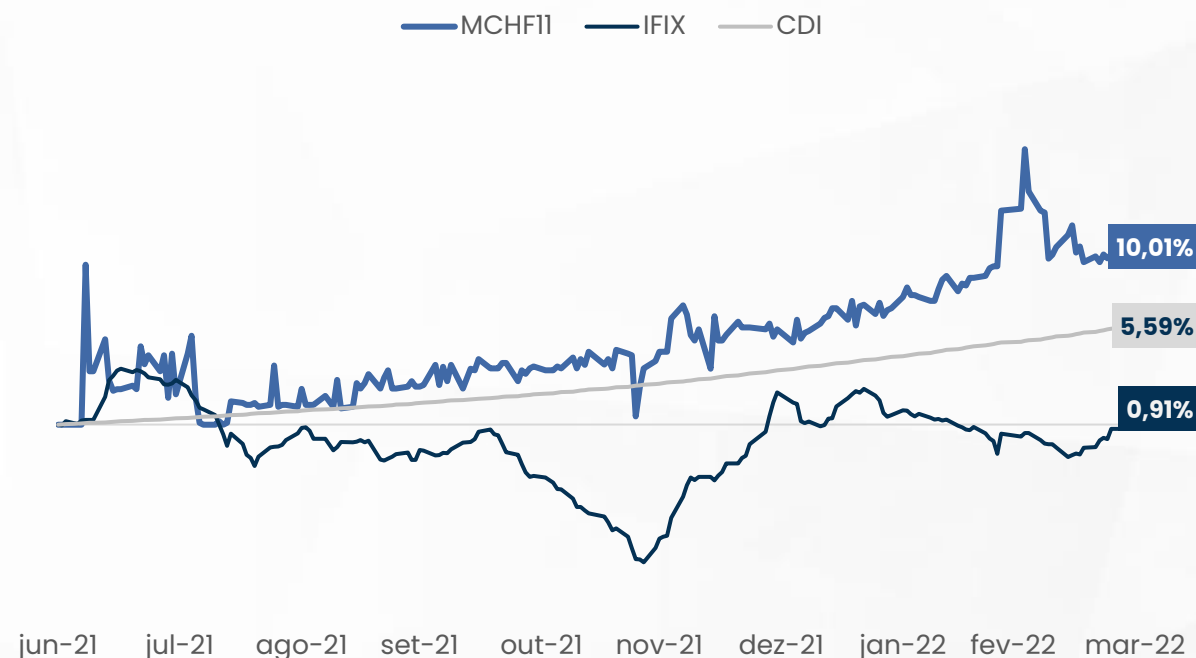
(2) Esse valor não deve ser considerado, sob nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rendimentos futuros pelo Fundo

RENTABILIDADE DO FUNDO

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

Durante o mês de março/22 o MCHF11 teve uma performance inferior ao do IFIX, entregando um retorno de -1,81% versus uma performance de +1,42% do IFIX.

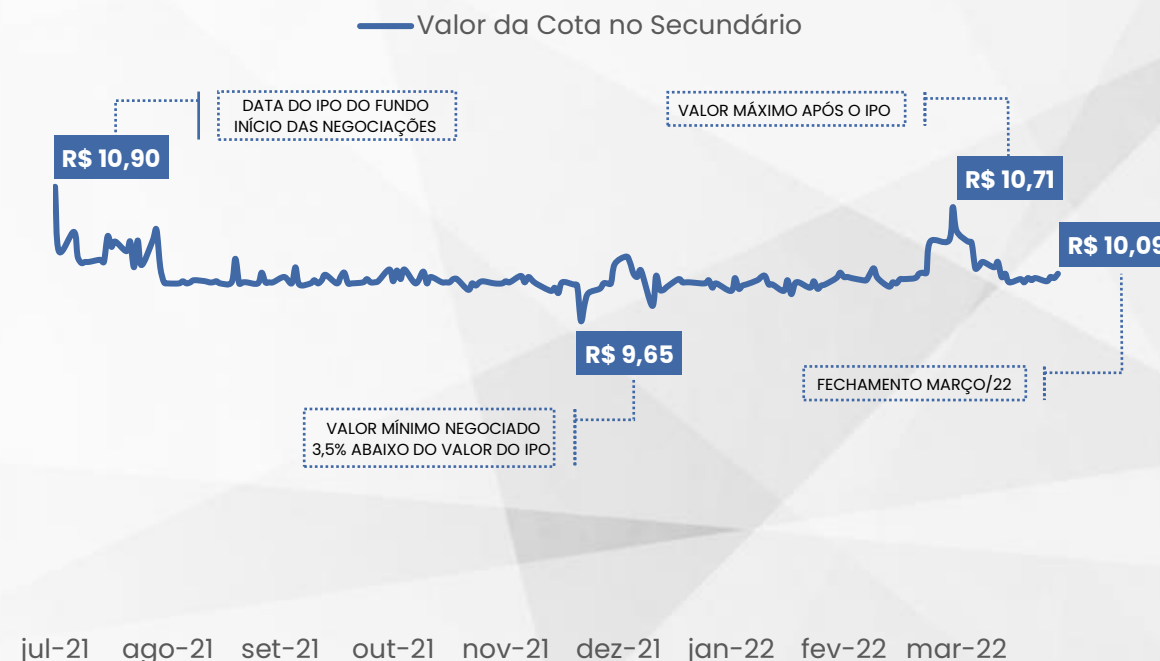
No entanto, desde seu início, o **MCHF11 acumula rentabilidade de +10,01% contra 0,91% do IFIX.**



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 março/22 foi de **R\$ 0,11 por cota** e o pagamento ocorreu no dia 20/04/2022. No mês o fundo gerou um resultado de R\$ 0,114 por cota. **O fundo possui, aproximadamente, R\$ 0,005 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	Out21	Nov21	Dez21	Jan22	Fev22	Mar22	Desde o Início
RECEITAS							
Flls – Rendimentos	943.063	952.150	958.214	1.045.137	1.045.069	1.329.479	9.031.426
Flls – Ganho de Capital	-15.296	3.713	12.561	94.332	56.034	360.122	526.656
CRIs – Rendimentos	-	-	-	-	-	1.162.263	1.162.263
CRIs – Ganho de Capital	-	-	-	-	119.979	416.045	536.024
Receita sobre Caixa	4.771	7.467	9.910	9.677	92.989	957.642	1.323.438
TOTAL RECEITAS	932.538	963.329	980.684	1.149.146	1.314.071	4.225.552	12.579.807
DESPESAS	-50.937	-27.576	-50.340	-342.985	-503.183	-542.476	-1.721.851
RENDIMENTO FINAL	881.601	935.753	930.344	806.161	810.889	3.683.076	10.857.956
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	830.765	996.918	996.918	913.841	913.841	3.553.841	10.698.417
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,10	0,12	0,12	0,11	0,11	0,11	0,97
RENTABILIDADE POR COTA ¹	1,0%	1,2%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	9,7%
RENT. POR COTA ANUALIZADA ¹	12,7%	15,4%	15,4%	14,0%	14,0%	14,0%	13,1%
% DO CDI BRUTO ²	208%	205%	165%	157%	139%	118%	174%
% DO CDI LÍQUIDO ³	245%	241%	194%	185%	164%	139%	204%

RENTABILIDADE DA COTA PATRIMONIAL				
	Jan22	Fev22	Mar22	Desde o Início
Cota Patrimonial Início Período	10,94	10,23	10,50	9,57
Cota Patrimonial Final Período	10,23	10,50	9,78	9,78
Variação	-6,49%	2,64%	-6,86%	2,19%
Rendimentos Distribuídos	1,01%	1,08%	1,05%	10,14%
Rentabilidade Total	-5,48%	3,71%	-5,81%	12,33%
IFIX ²	-0,99%	-1,29%	1,42%	0,91%
Delta IFIX	-4,49 p.p.	5,00 p.p.	-7,23 p.p.	11,42 p.p.
% CDI Bruto²	221%			
% CDI Líquido³	260%			

- (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%

MARÇO: CENÁRIO MACROECONÔMICO

Resumo do mês: No mês de março, o IBOVESPA mostrou uma alta de 0,9% enquanto o IFIX apresentou variação positiva de 1,4%. Nosso câmbio seguiu se apreciando, com o dólar PTAX caindo -7,8%, e vimos um recuo expressivo dos juros futuros (-25bps na NTN-B 2035). Destaque do cenário doméstico ficou para o COPOM sinalizando mais uma alta de juros, revisão das expectativas de inflação após conflitos externos e a discussão de reajustes no funcionalismo público.

Cenário externo: O mês de março foi marcado pelo prosseguimento dos conflitos entre Rússia e Ucrânia; o FED aumentando a taxa de juros em 25bps nos Estados Unidos; e o lockdown em Xangai. O sentimento de incerteza sobrevoou os mercados, com preços de petróleo e juros futuros reagindo a cada notícia mais negativa a respeito da guerra. A negociação de um acordo e um possível cessar fogo continuaram não previsíveis. A alta de juros pelo FED veio em linha com a expectativa do mercado e pronunciamentos de alguns membros do comitê após a decisão passaram a reforçar uma alta de 50bps na reunião de maio.

Por fim, um surto mais expressivo de ômicron em Xangai levou as autoridades chinesas a seguirem com a política de tolerância zero à Covid-19 e decretarem lockdown na cidade toda, impactando indicadores de atividade e colocando em risco o crescimento de 5,5% estabelecido pelo Banco Central Chinês (PBoC).

Cenário doméstico: No Brasil, o COPOM elevou a taxa Selic em 100bps, para 11,75% a.a, em linha com a expectativa do mercado e anteviu uma alta de mesma magnitude na próxima reunião (maio). A novidade foi adotar um cenário alternativo, que o BCB julgou ter a maior probabilidade de acontecer, indicando que Selic em 12,75% seria o suficiente para convergir a inflação.

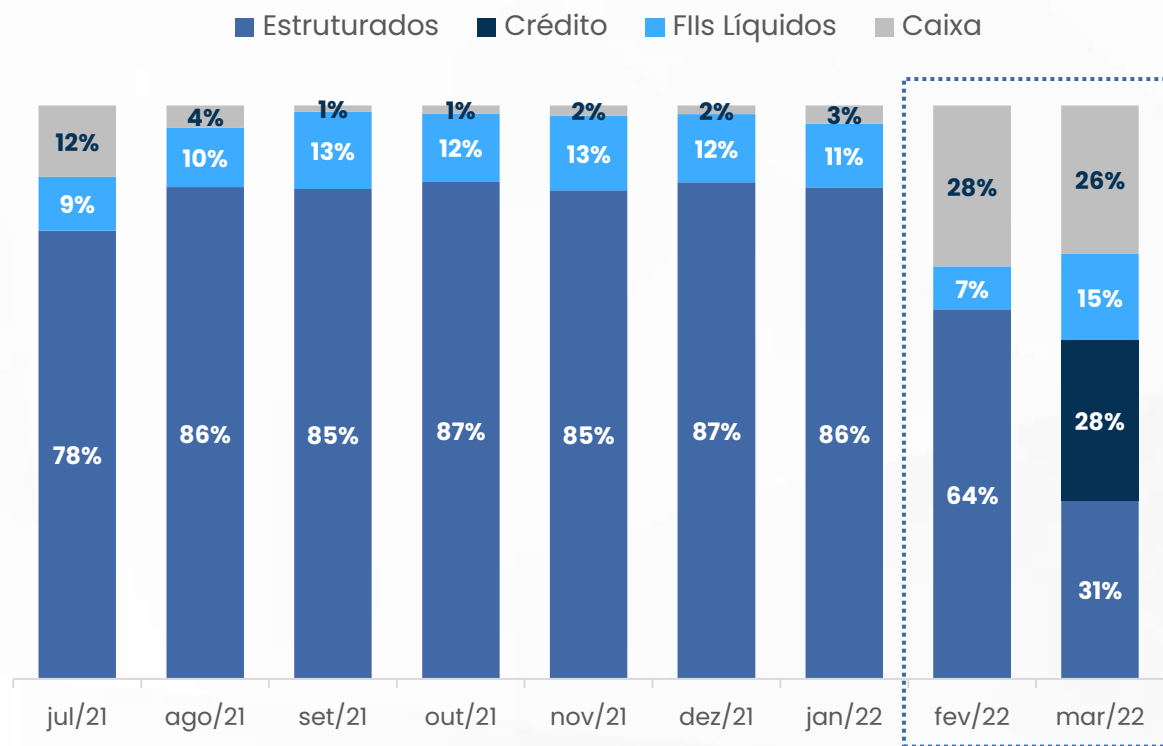
A ata se mostrou condizente com o comunicado, reforçando que caso seja necessário (choque mais persistente ou maior que o antecipado), o BCB está disposto a ir um pouco além.

Do lado político, a pauta que acabou ganhando força foi a reivindicação de reajuste por parte do funcionalismo público, iniciada pelo grupo da Polícia Federal e que culminou com a greve dos funcionários do BCB. Sendo assim, cerca de três opções ficaram a disposição do Governo: aumento linear de 5% para todo o funcionalismo a partir de julho; aumento apenas para os policiais; ou reajuste geral do vale alimentação.

Eleições 2022: O cenário eleitoral se polarizou um pouco mais, já que a 3ª via ficou enfraquecida, sem qualquer chance real de eleger um candidato. Ainda observamos o favoritismo de Lula, com a vitória do ex-presidente no 2º turno contra o presidente Bolsonaro. Pesquisas seguiram apontando para melhoras marginais na intenção de voto para Bolsonaro no 1º turno, fazendo a diferença entre os dois candidatos diminuir ligeiramente.

No campo inflacionário, o mês foi marcado por contínuas revisões em 2022 e mudança na expectativa de 2023. Pressões altistas vindo especialmente de preços mais fortes de combustíveis e energia, em razão da aceleração do preço internacional de petróleo; revisões nos grupos de alimentação e industriais também contribuíram para um número fechado maior. Projetamos IPCA em 7,7% ao fim do ano.

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR CATEGORIA



2ª EMISSÃO DE COTAS

NO MÊS DE FEVEREIRO HOVE A INTEGRALIZAÇÃO DOS VALORES REFERENTES AO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS E EM MARÇO DO VALOR CAPTADO DURANTE A OFERTA PÚBLICA DE COTAS.

COM A EMISSÃO, O FUNDO SAIU DE APROX. R\$ 80 MILHÕES PARA APROX. R\$ 320 MILHÕES DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO E COM ISSO O GESTOR SEGUE TRABALHANDO ATIVAMENTE NO REBALANCEAMENTO DA CARTEIRA

ESTRATÉGIA MCHF E CONCEITOS

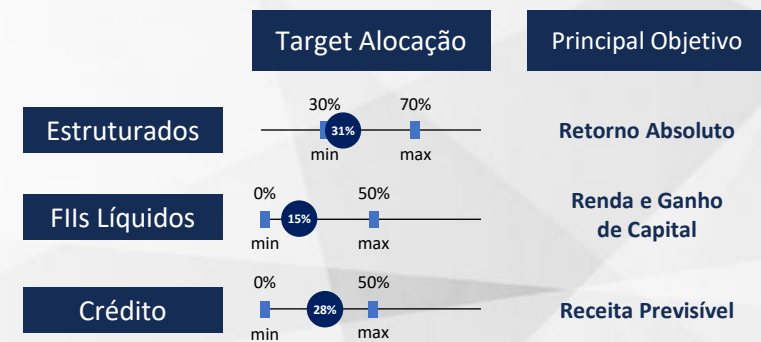
O MCHFII tem como principal objetivo utilizar múltiplas estratégias por meio de diversas classes de ativos, para assim oferecer aos seus investidores a possibilidade de **alocação ativa e dinâmica** nos chamados “**ciclos imobiliários**”.

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: Durante o mês de mar/22 realizamos a aquisição de R\$ 20 milhões adicionais do MCHY11, pois ainda entendemos que este FI apresenta, em nossa visão, uma atrativa relação de risco e retorno. Mesmo com o aumento da posição, o percentual de exposição da carteira caiu significativamente de aprox. 80% para 31% devida a captação da 2ª emissão de cotas do MCHF11 e o preço médio do ativo é de R\$ 104,18.

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: Investimento de R\$ 15 milhões em VRTA11, R\$ 7,0 milhões em KNHY11 e R\$ 4,9 milhões em KNSC11, todos via oferta de cotas com preços descontados frente a seus valores de mercado. Acreditamos que os FIIs investidos tenham gestores capacitados e carteiras que trazem atrativo retorno, mantendo riscos bastante controlados e elevada liquidez.

Visão e Perspectivas: Com essas aquisições, a carteira de FIIs Líquidos do MCHF11 fica com uma concentração de 75% em recebíveis imobiliários, que é atualmente o **maior percentual da carteira** 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. Adicionalmente, desejamos aumentar a exposição no segmento de tijolo durante os próximos meses, de modo a aproveitar em parte da carteira os preços descontados do mercado secundário.

CRÉDITO

Acontecimentos do mês: Com os recursos da 2ª emissão iniciamos a exposição do Fundo a estratégia de Crédito, com a aquisição de 3 CRIs no mês de mar/22. Os CRIs foram adquiridos em um total de R\$ 93 milhões e possuem uma taxa média de IPCA + 10,0%. Assim, o MCHF11 fecha mar/22 com uma exposição de 28% na estratégia.

Dos CRIs adquiridos 2 foram do segmento residencial e 1 do segmento logístico. Sobre os residenciais, tratam-se de 2 operações que possuem estoque pronto em garantia, sendo uma na cidade de São Paulo – SP e uma em Porto Alegre – RS (mais detalhes na seção “Ativos de Crédito”). A operação de São Paulo tem uma taxa de IPCA + 9,50% e a de Porto Alegre IPCA + 9,28%.

A operação do segmento logístico tem como garantia um galpão AAA na região de Brasília – DF com ocupação de 85%. A operação tem uma taxa de IPCA + 10,98% e um LTV atual de 39%.

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 [relatório gerencial](#) do fundo.



Veículo	FII
Segmento	Recebíveis
Volume Inv.	R\$ 100.019.615
% Estruturados	97%
% Carteira MCHF	31%
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	3%
% 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 Inv.	R\$ 294.000
% Estruturados	0,3%
% Carteira MCHF	0,1%
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%
% PL	11,5%
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%.



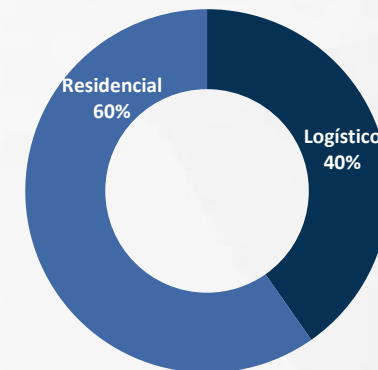
Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% PL	10,4%
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

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%.



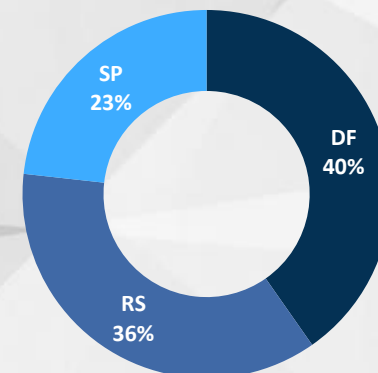
Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% PL	6,6%
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

SEGMENTO



Taxa Média: IPCA + 10,0%
LTV: 45%

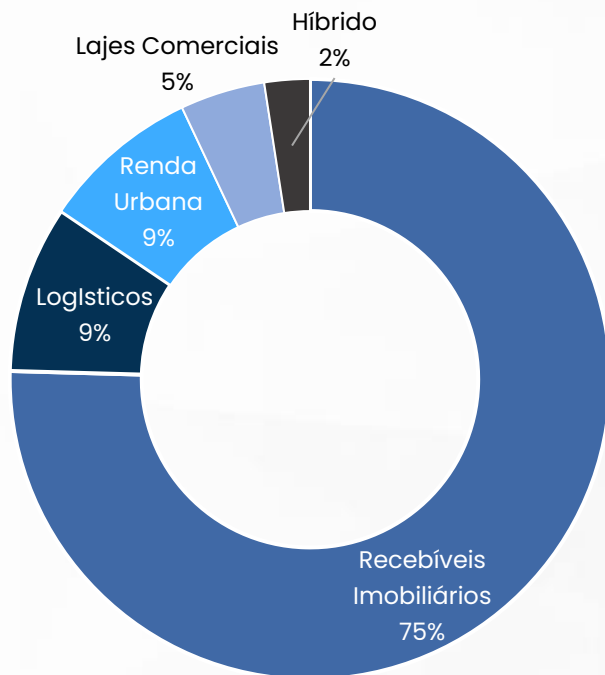
LOCALIZAÇÃO



FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

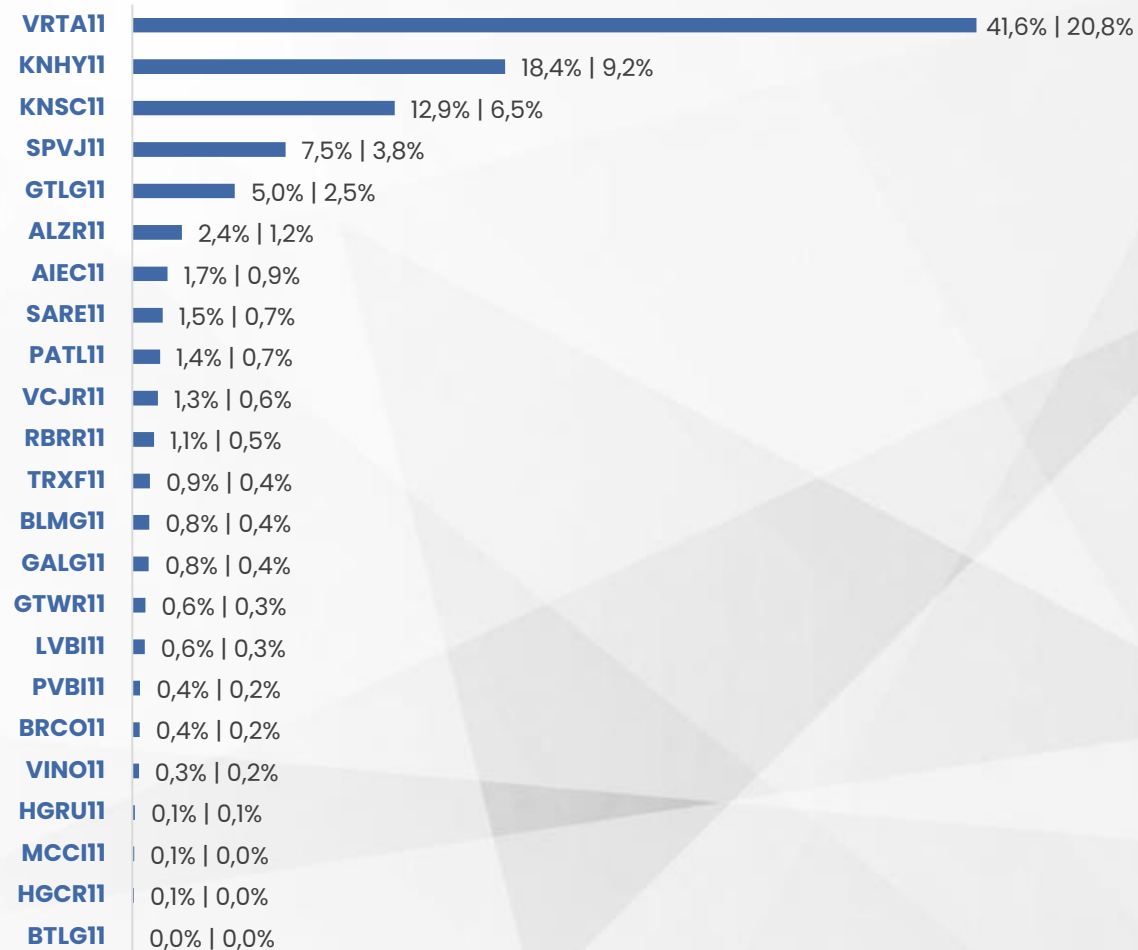
Abaixo apresentamos a abertura setorial da parcela do MCHF alocada em outros Fundos Imobiliários Listados (FIIs Líquidos).

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 | % Cateira)

Abaixo apresentamos a composição por Fundo Imobiliário.





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 referências às 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.

