



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | SETEMBRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (AGOSTO/23)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Código de Negociação (*Ticker*)

MCHF11

Número de Cotistas

83.205

Patrimônio Líquido

R\$ 309.383.097,75

R\$ 9,56 / cota

Liquidez

R\$ 21,5 milhões (total mês)

R\$ 0,9 milhão (média diária)

Valor da Cota a Mercado

R\$ 9,33

Último Dividendo

R\$ 0,09 / cota

Preço Mercado / Patrimonial

0,98

Dividend Yield Anualizado¹

12,2% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos

8° e 13° 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

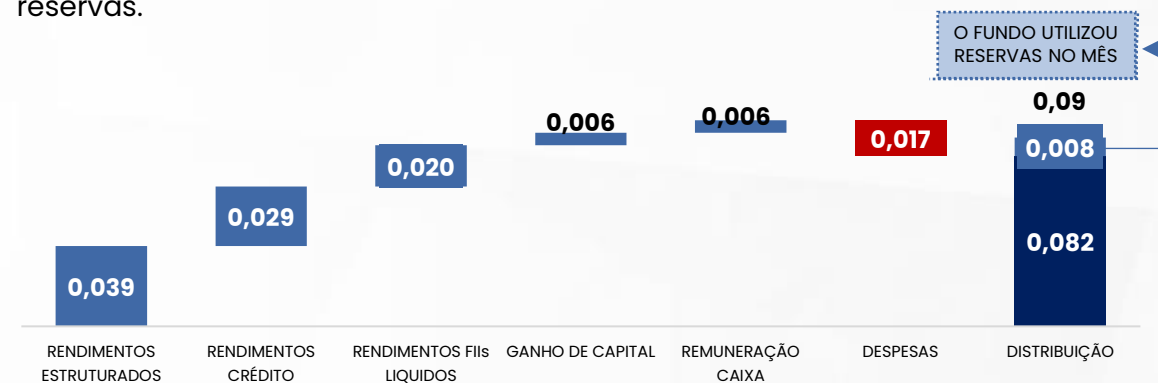
A distribuição referente ao mês de agosto/23 (paga aos cotistas em setembro/23) foi de **R\$ 0,09** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 12,2%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 9,33.

Ao longo do mês realizamos vendas de FIIs no montante de R\$ 11,4 milhões, divididas em 4 fundos. Estas movimentações geraram **R\$ 192 mil em ganho de capital para o MCHFII** (R\$ 0,01 por cota). De forma combinada e ponderada, estes FIIs geraram uma **TIR de 14,6% a.a.** Mais detalhes destas operações podem ser encontrados na próxima página deste relatório.

O Fundo continua com a carteira alocada de maneira diversificada em diferentes estratégias através de ativos resilientes e que **seguem performando da maneira esperada**. No caso dos ativos de crédito (CRIs) todos os ativos seguem 100% adimplentes.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO MÊS

O Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,082/cota e distribuiu R\$ 0,090. Portanto, utilizou R\$ 0,008/cota das reservas. Encerramos o mês com R\$ 0,003/cota de reservas.



TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação do MCHF de forma agregada, o Fundo possuía, no fechamento de agosto/23, uma **taxa média ponderada de IPCA + 11,2% a.a.**, (com base na cota patrimonial do Fundo).

ESTRUTURADOS
IPCA + 12,9% a.a.
R\$ 151,2 Milhões

Aprox. 48% do MCHF

CRÉDITO (CRIs)
IPCA + 9,6% a.a.
R\$ 73,8 Milhões

Aprox. 24% do MCHF

FIIs LÍQUIDOS
13,9% a.a. (Nominal)
R\$ 55,3 Milhões

Aprox. 18% do MCHF

TOTAL¹
IPCA + 11,2% a.a.
R\$ 280,3 Milhões²

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Com a **queda dos índices inflacionários**, revisamos nosso *guidance* de distribuição para o 2º semestre de 2023 para o intervalo entre R\$ 0,08 e R\$ 0,10 por cota, por mês, conforme indicado no quadro abaixo:

Projeção³ de distribuição mensal durante o 2º Semestre 2023:

Entre R\$ 0,08 e R\$ 0,10/cota

Ressaltamos que cerca de **15% do patrimônio do MCHFII 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 que significa que o atual patamar de dividendos entregues pelo MCHFII representa fluxos mensais advindos de 85% do Fundo. 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 não considera os valores em caixa e compras não liquidadas de operações realizadas nos últimos dias do mês de referência.
(3) Não deve ser interpretado como garantia de rentabilidade futura.

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: Durante o mês não ocorreram movimentações relevantes. Atualmente, esta classe de ativo representa 24% da carteira total do MCHF com uma taxa atual de IPCA + 9,6%.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs LÍQUIDOS)

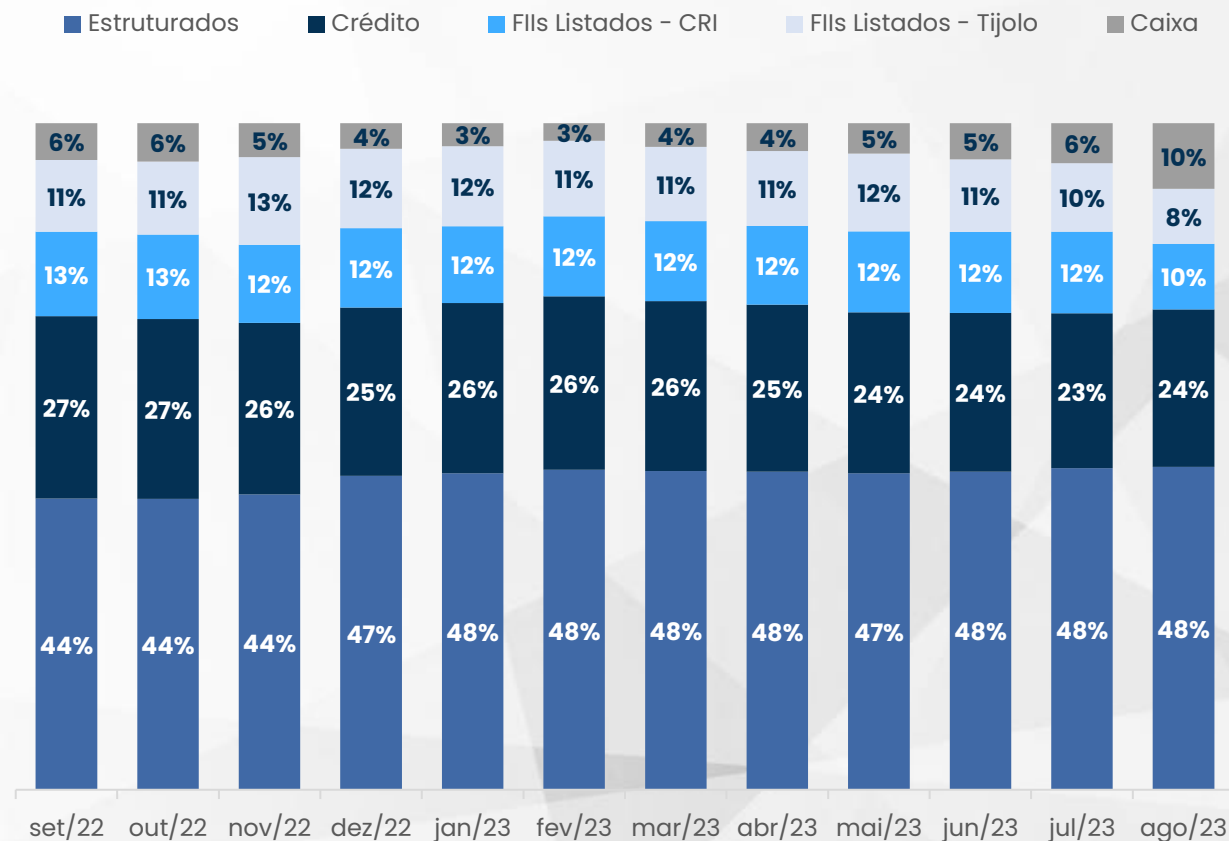
Acontecimentos do mês: Ao longo do mês realizamos as vendas de HGCR, TGAR, HSAF e JSRE no montante de R\$ 11,4 milhões. No fechamento de agosto/23 ainda tínhamos posição em alguns desses fundos sendo que os preços no mercado secundário estão acima do nosso preço médio.

Visão e Perspectivas: O total alocado em FIIs Líquidos está em 18%, o que está em linha com a nossa alocação-alvo (entre 15% e 20%). Aproximadamente 54% 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.

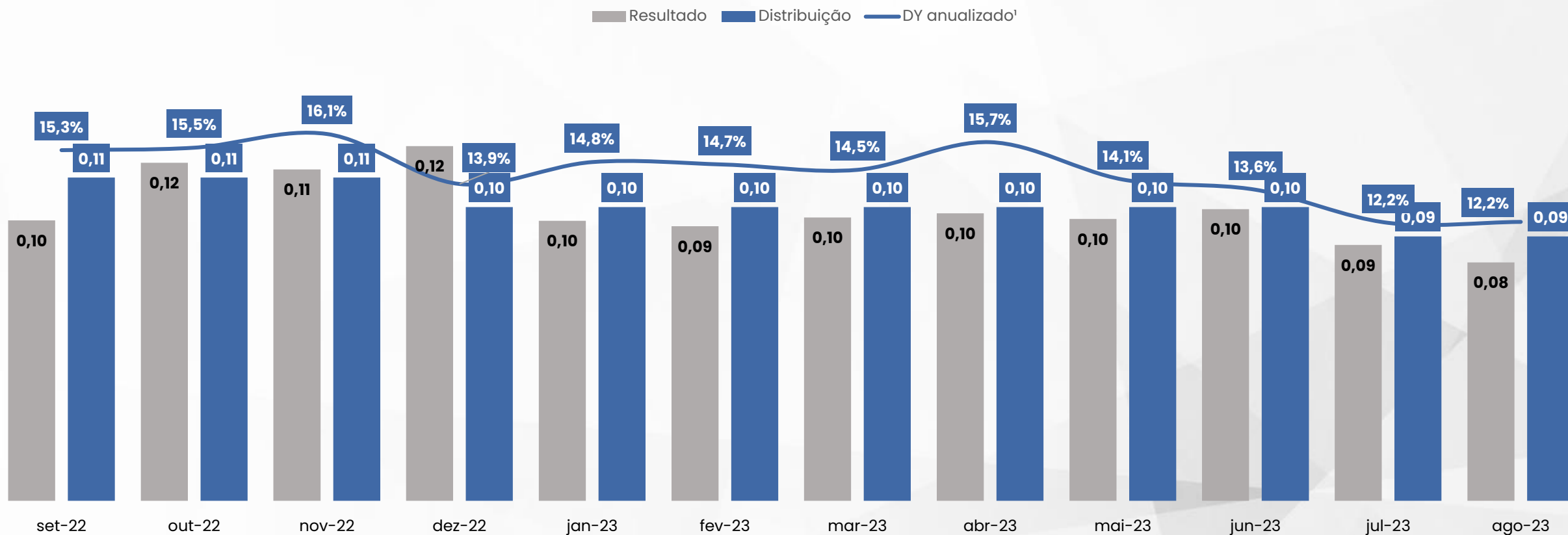
EVOLUÇÃO DO ASSET ALLOCATION

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



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.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do Fundo somaram R\$ 3,2 milhões e a distribuição foi de R\$ 2,9 milhões, equivalente a R\$ 0,09/cota. Encerramos o mês com R\$ 0,003/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 MCHFII.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar23	Abr23	Mai23	Jun23	Jul23	Ago23	Ago23 (%Receita)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (%Receita)
RECEITAS									
Estruturados - Rendimentos	1.342.579	1.342.579	1.342.579	1.342.579	1.497.984	1.246.681	38%	10.800.139	41%
CRIs - Rendimentos	1.183.643	1.137.748	1.068.011	1.061.987	1.000.124	925.256	30%	8.510.010	32%
FIs - Rendimentos	738.563	758.178	753.810	757.395	711.287	623.434	19%	5.839.689	22%
Receita sobre Caixa	99.836	93.549	130.299	137.672	173.145	209.992	6%	1.018.132	4%
Ganho de capital	0	0	3.067	131.621	535	239.949	7%	391.575	1%
TOTAL RECEITAS	3.364.621	3.332.054	3.297.767	3.431.254	3.383.074	3.245.311	100%	26.559.545	100%
Despesas	-249.695	-166.548	-194.147	-219.599	-565.948	-620.726	-19%	-2.421.779	-9%
RENDIMENTO FINAL	3.114.926	3.165.506	3.103.620	3.211.655	2.817.126	2.624.585	81%	24.137.766	91%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,08		0,75	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	3.230.765	3.235.426	3.235.426	3.235.426	2.911.883	2.911.883	90%	25.222.339	95%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09		0,78	
RENTABILIDADE POR COTA¹	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	0,9%	0,9%		8,2%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	13,8%	13,8%	13,5%	13,4%	11,9%	12,0%		12,6%	
% DO CDI BRUTO ²	92%	112%	99%	98%	88%	83%		97%	
% DO CDI LÍQUIDO ³	109%	132%	117%	115%	103%	98%		114%	

(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

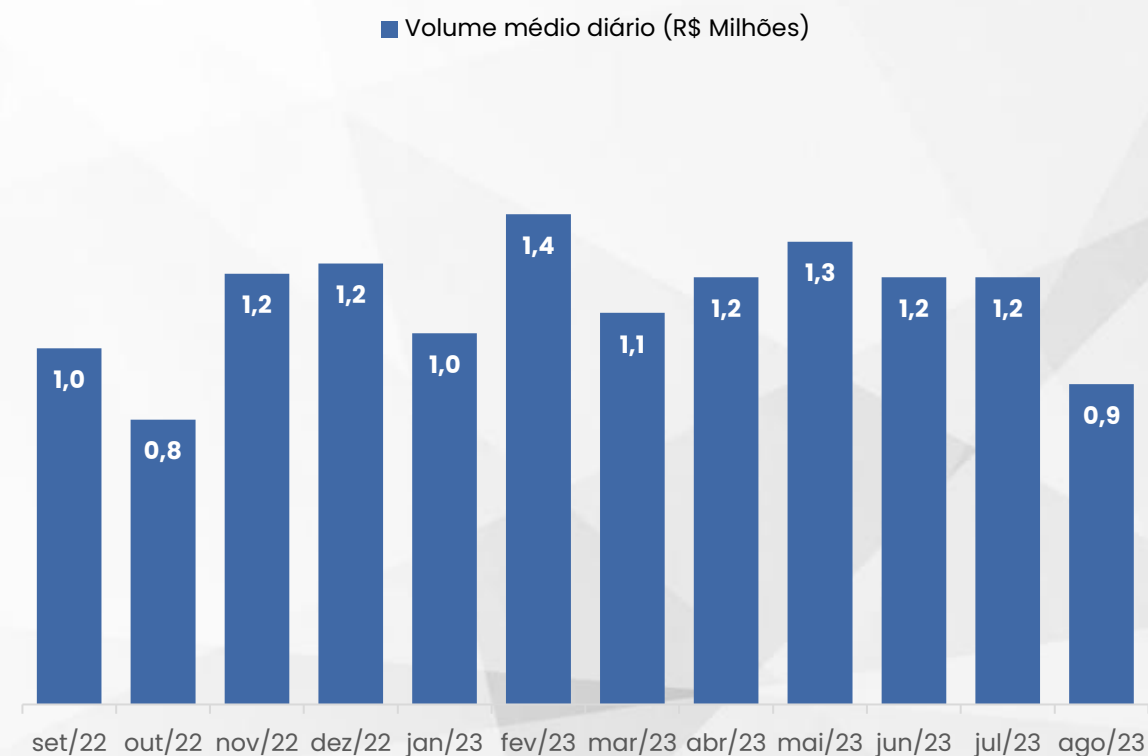
Abaixo apresentamos a tabela de **rentabilidade das cotas a mercado e patrimonial ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas desde o início do Fundo.

	Cota Patrimonial	Cota a Mercado
Início Período (IPO: Jul-2021)	R\$ 9,57	R\$ 10,00
Final Período	R\$ 9,56	R\$ 9,33
Dividendos do período ¹	R\$ 2,75	R\$ 2,75
RENTABILIDADE (COTA + DIVIDENDOS)	28,66%	20,80%
IFIX ² NO PERÍODO	16,62%	16,62%
DELTA IFIX	12,03 p.p.	4,18 p.p.
CDI BRUTO NO PERÍODO	26,09%	26,09%
% DO CDI BRUTO²	110%	80%
% DO CDI LÍQUIDO³	129%	94%

LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um **volume de negociação no mercado secundário de**, aproximadamente, **R\$ 21,5 milhões**, equivalente a **R\$ 0,9 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\$ 105,5	33,9%	IPCA + 12,00%	Própria	-
Business Park	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 37,8	12,0%	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\$ 14,8	4,8%	IPCA + 15,00%	Própria	-
CB II	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 14,2	4,5%	IPCA + 7,00%	Própria	dez/32
Maiojama	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 11,9	3,8%	IPCA + 9,28%	Própria	nov/26
Residencial Campo Belo	Crédito	Mensal Imediato	R\$ 9,9	3,1%	IPCA + 9,50%	Própria	dez/24
VRTA11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 8,3	2,7%	-	Mercado	-
MORC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 5,9	1,9%	-	Mercado	-
SPVJ11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 5,3	1,7%	-	Mercado	-
RBRY11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 4,8	1,5%	-	Mercado	-
TGAR11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 4,1	1,3%	-	Mercado	-
AIEC11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,8	1,2%	-	Mercado	-
SARE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 3,4	1,1%	-	Mercado	-
MMPD11	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 3,3	1,1%	IPCA + 10,00%	Própria	-
Bluecap Des Log	Estruturados	TIR (Curva J)	R\$ 3,2	1,0%	IPCA + 20,00%	Mercado	-
KNIP11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 3,2	1,0%	-	Mercado	-
MCC11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 3,1	1,0%	-	Mercado	-
KNSC11	FIs Listados - CRI	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
PATL11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,3	0,7%	-	Mercado	-
JSRE11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 2,0	0,6%	-	Mercado	-
KNHY11	FIs Listados - CRI	Mensal Imediato	R\$ 1,5	0,5%	-	Mercado	-
DPRO11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 1,4	0,5%	-	Mercado	-
GALG11	FIs Listados - Tijolo	Mensal Imediato	R\$ 0,8	0,2%	-	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	-
Outros	FIs Listados	Mensal Imediato	R\$ 1,3	0,4%	-	Mercado	-
Total²	-	-	R\$ 314,1			-	-

(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\$ 105.478.760
% Estruturados	69,8%
% Carteira MCHF	33,9%
Rendimentos	Mensais

FII Mauá Capital Properties: FII estruturado que 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\$ 24.384.798
% Estruturados	16,1%
% 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\$ 14.795.508
% 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\$ 3.221.361
% 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 38%.



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 69% e o fundo de reserva atual é equivalente a 2 PMTs.



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 52%.



CRI RESIDENCIAL CAMPO BELO: CRI 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 18%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,98%
% Carteira MCHF	12,0%
Volume Atual	R\$ 37.791.375
Vencimento	27/11/2031
Código Cetip	19L0938593

Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 7,00%
% Carteira MCHF	3,1%
Volume Atual	R\$ 14.205.463
Vencimento	13/12/2032
Código Cetip	18F0849476

Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,28%
% Carteira MCHF	3,8%
Volume Atual	R\$ 11.930.416
Vencimento	20/11/2026
Código Cetip	21K0550408

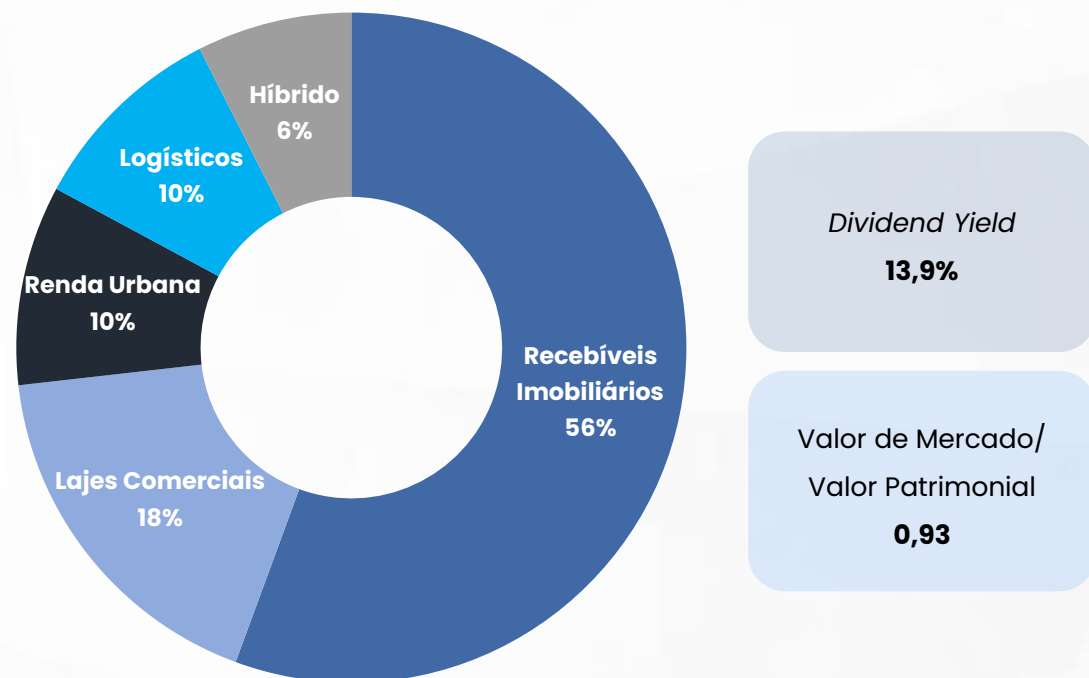
Devedor	Incorporador
Taxa	IPCA + 9,50%
% Carteira MCHF	3,1%
Volume Atual	R\$ 9.872.967
Vencimento	15/12/2024
Código Cetip	20L0551394

FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

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

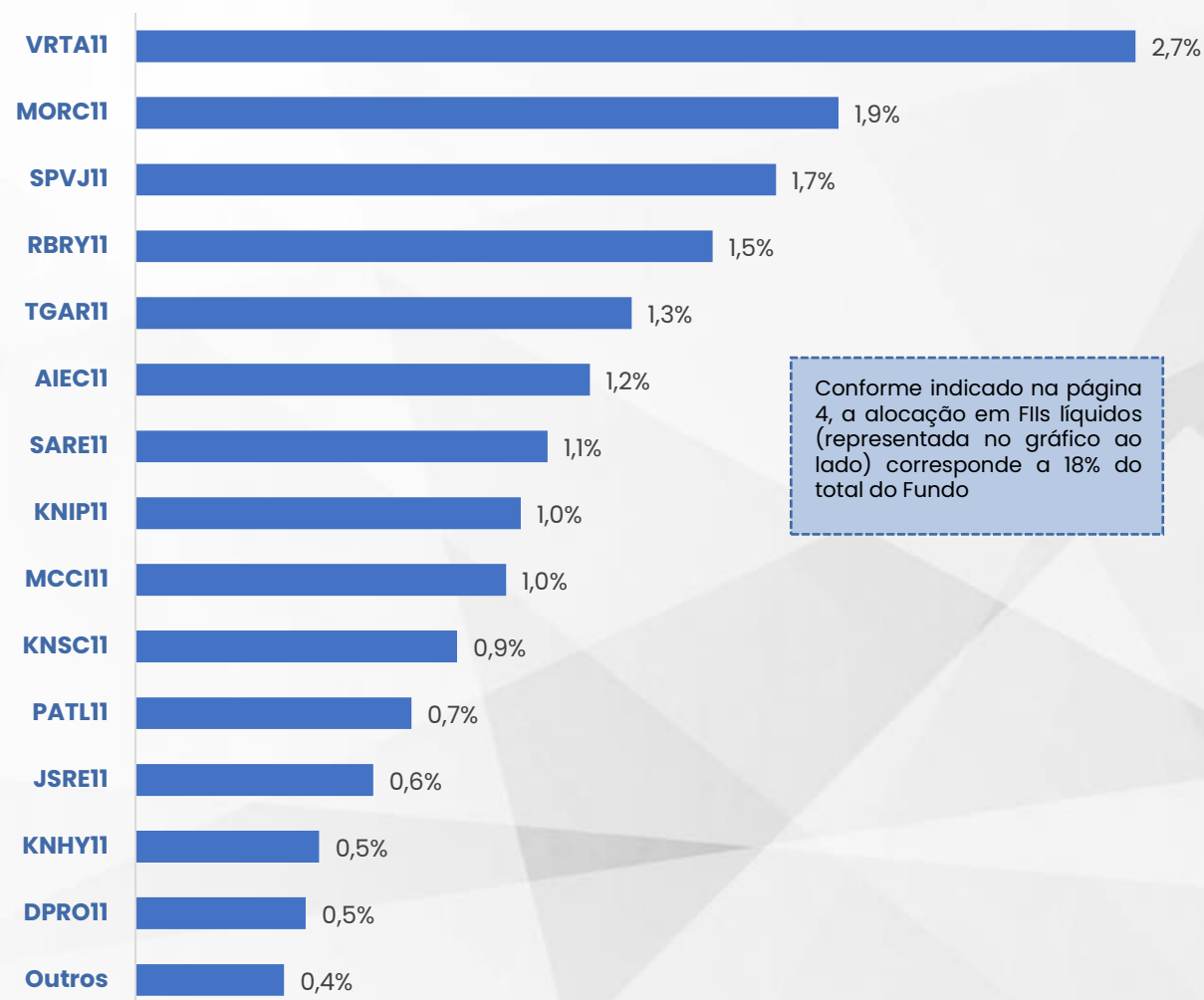
Atualmente, a carteira está dividida em fundos de recebíveis (CRI) e fundos de tijolo. Devido à resiliência apresentada das cotas no mercado secundário e o carregamento dos fundos, 54% do volume financeiro da estratégia de FIIs Líquidos está em fundos de CRI.

Ainda observamos algumas assimetrias de preço no mercado secundário e aproveitaremos as possibilidades de ganho de capital e bons carregamentos 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.

