



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL | MCHF11 | NOVEMBRO 2023

INFORMAÇÕES GERAIS (OUTUBRO/23)

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

Código de Negociação (*Ticker*)
MCHF11

Número de Cotistas
86.229

Patrimônio Líquido
R\$ 306.406.066,61
R\$ 9,47 / cota

Liquidez
R\$ 19,7 milhões (total mês)
R\$ 0,9 milhão (média diária)

Valor da Cota a Mercado
R\$ 8,79

Último Dividendo
R\$ 0,08 / cota

Preço Mercado / Patrimonial
0,93

Dividend Yield Anualizado¹
11,5% 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 outubro/23 (paga aos cotistas em novembro/23) foi de **R\$ 0,08** por cota, equivalente a um **dividend yield anualizado de 11,5%**, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 8,79.

O MCHF11 continua com a carteira alocada de maneira diversificada e resiliente. 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\$ 0,083/cota e distribuiu R\$ 0,008. Portanto, reteve R\$ 0,003/cota para reservas. Encerramos o mês com R\$ 0,004/cota de reservas.



- (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.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA

Considerando a alocação do MCHF11 de forma agregada, o Fundo possuía, no fechamento de outubro/23, uma **taxa média ponderada de IPCA + 10,3% a.a.** (com base na cota patrimonial do Fundo).

ESTRUTURADOS
IPCA + 12,9% a.a.
R\$ 149,4 Milhões

Aprox. 49% do MCHF

CRÉDITO (CRIs)
IPCA + 10,6% a.a.
R\$ 60,7 Milhões

Aprox. 20% do MCHF

FIIs LÍQUIDOS
11,7% a.a. (Nominal)
R\$ 48,7 Milhões

Aprox. 16% do MCHF

TOTAL¹
IPCA + 10,3% a.a.
R\$ 307,0 Milhões²

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Para as próximas distribuições, esperamos a **manutenção do patamar de rendimentos de R\$ 0,08 por cota**. Este valor **está dentro do guidance de dividendos** para este semestre, que já vem sendo apresentado desde junho deste ano, e deverá ser mantido até o fechamento de 2023.

Projeção³ de distribuição mensal durante o 2º Semestre 2023:

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

Este ajuste decorre das quedas dos indicadores de inflação mais recentes, que impactam os fluxos dos ativos indexados ao IPCA.

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.

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 20% da carteira total do MCHF com uma taxa atual de IPCA + 10,6%.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs LÍQUIDOS)

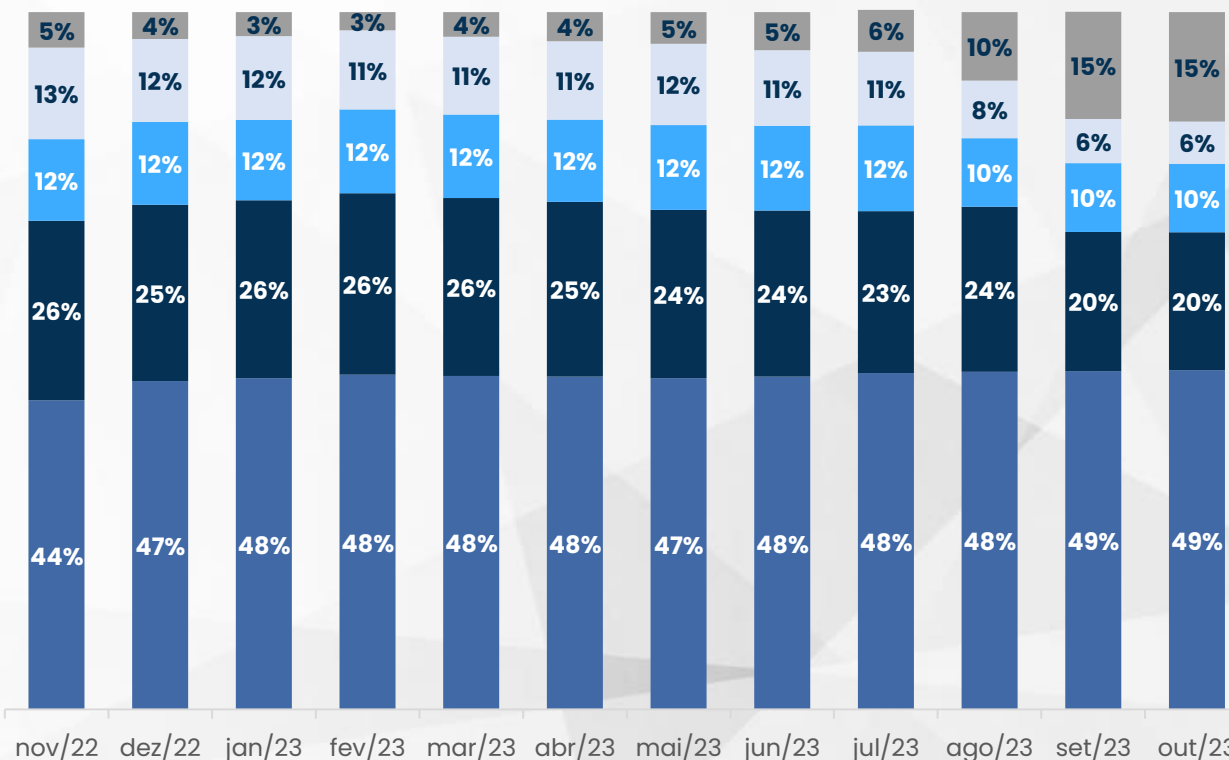
Visão e Perspectivas: O total alocado em FIIs Líquidos está em 16%, o que está em linha com a nossa alocação-alvo (entre 15% e 20%). Aproximadamente 62% desta posição está em FIIs de recebíveis (“papel”) e restante em FIIs de “tijolo”.

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

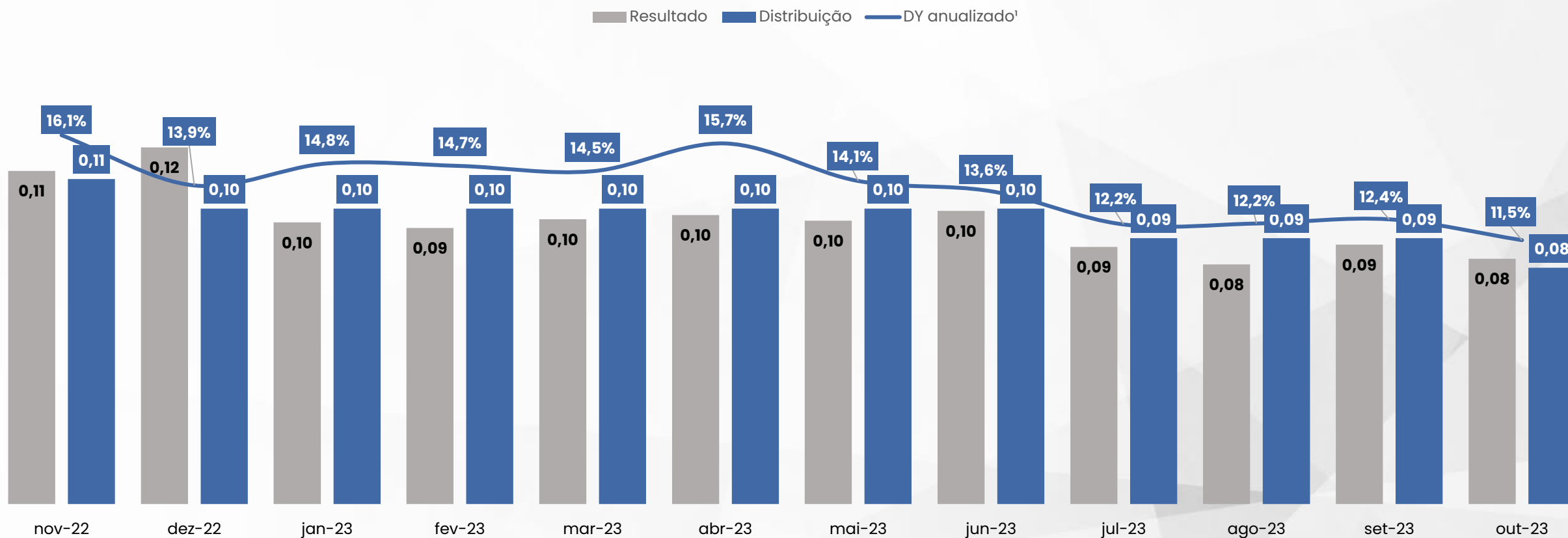
O gráfico abaixo apresenta a evolução da exposição do MCHFII por classe de ativo, considerando as principais estratégias investidas pelo Fundo:

■ 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.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCHF: MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND

RESULTADOS DO MÊS

As receitas do Fundo somaram R\$ 3,3 milhões e a distribuição foi de R\$ 2,6 milhões, equivalente a R\$ 0,08/cota e encerramos o mês com R\$ 0,004/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\$ 326 mil (R\$ 0,01/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 MCHFII.

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS | Mai23 | Jun23 | Jul23 | Ago23 | Set23 | Out23 | Out23 (%Receita) | Acumulado 2023 | Acumulado 2023 (%Receita) |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| RECEITAS | | | | | | | | | |
| Estruturados - Rendimentos | 1.342.579 | 1.342.579 | 1.497.984 | 1.246.681 | 1.870.692 | 1.573.168 | 48% | 14.243.999 | 43% |
| CRIs - Rendimentos | 1.068.011 | 1.061.987 | 1.000.124 | 925.256 | 931.616 | 843.916 | 26% | 10.285.542 | 31% |
| FIs - Rendimentos | 753.810 | 757.395 | 711.287 | 623.434 | 261.834 | 449.486 | 14% | 6.551.009 | 20% |
| Receita sobre Caixa | 130.299 | 137.672 | 173.145 | 209.992 | 304.868 | 404.112 | 12% | 1.727.112 | 5% |
| Ganho de capital | 3.067 | 131.621 | 535 | 239.949 | 56.067 | 0 | 0% | 447.642 | 1% |
| TOTAL RECEITAS | 3.297.767 | 3.431.254 | 3.383.074 | 3.245.311 | 3.425.077 | 3.270.682 | 100% | 33.255.304 | 100% |
| Despesas | -194.147 | -219.599 | -565.948 | -620.726 | -584.624 | -583.134 | -18% | -3.589.536 | -11% |
| RENDIMENTO FINAL | 3.103.620 | 3.211.655 | 2.817.126 | 2.624.585 | 2.840.453 | 2.687.549 | 82% | 29.665.768 | 89% |
| RENDIMENTO FINAL POR COTA | 0,10 | 0,10 | 0,09 | 0,08 | 0,09 | 0,08 | | 0,92 | |
| RENDIMENTO DISTRIBUÍDO | 3.235.426 | 3.235.426 | 2.911.883 | 2.911.883 | 2.911.883 | 2.588.340 | 79% | 30.722.562 | 92% |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA | 0,10 | 0,10 | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,08 | | 0,95 | |
| RENTABILIDADE POR COTA¹ | 1,1% | 1,1% | 0,9% | 0,9% | 0,9% | 0,8% | | 10,0% | |
| RENT. POR COTA ANUALIZADA | 13,5% | 13,4% | 11,9% | 12,0% | 12,0% | 10,6% | | 12,1% | |
| % DO CDI BRUTO ² | 99% | 98% | 88% | 83% | 93% | 89% | | 91% | |
| % DO CDI LÍQUIDO ³ | 117% | 115% | 103% | 98% | 109% | 105% | | 108% | |

(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

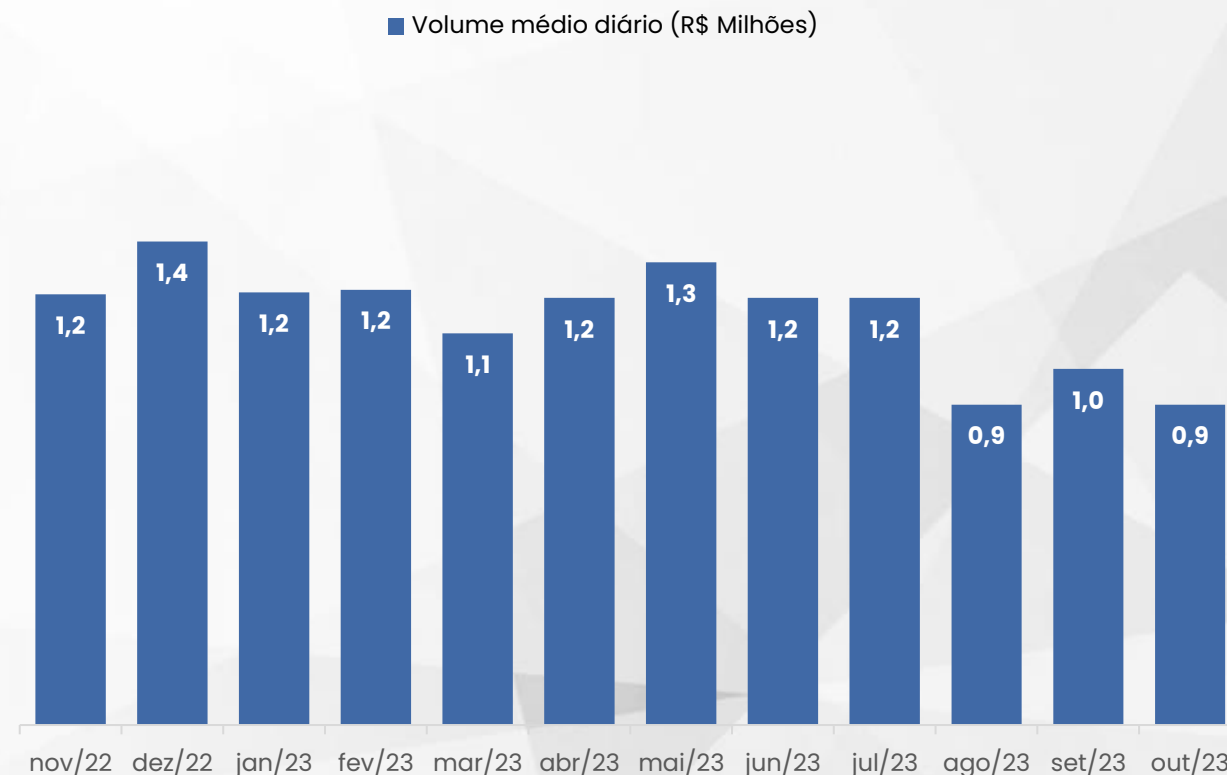
Abaixo apresentamos a tabela de **rentabilidade das cotas a mercado e patrimonial ajustada pelos dividendos** distribuídos aos cotistas **desde o início do Fundo**.

| | Cota Patrimonial | Cota a Mercado |
|--|-------------------|------------------|
| Início Período (IPO: Jul-2021) | R\$ 9,57 | R\$ 10,00 |
| Final Período | R\$ 9,49 | R\$ 8,79 |
| Dividendos do período ¹ | R\$ 2,92 | R\$ 2,92 |
| RENTABILIDADE (COTA + DIVIDENDOS) | 29,47% | 17,10% |
| IFIX ² NO PERÍODO | 14,55% | 14,55% |
| DELTA IFIX | 14,92 p.p. | 2,55 p.p. |
| CDI BRUTO NO PERÍODO | 28,53% | 28,53% |
| % DO CDI BRUTO² | 103% | 60% |
| % DO CDI LÍQUIDO³ | 122% | 71% |

LIQUIDEZ

Ao longo do mês o Fundo apresentou um **volume de negociação no mercado secundário de**, aproximadamente, **R\$ 19,7 milhões**, equivalente a **R\$ 0,9 milhão por dia**.

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



(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\$ 103,6 | 33,7% | IPCA + 12,00% | Própria | - |
| Business Park | Crédito | Mensal Imediato | R\$ 36,4 | 11,8% | IPCA + 10,98% | Própria | nov/28 |
| Mauá Prop | Estruturados | TIR (Curva J) | R\$ 24,9 | 8,1% | IPCA + 15,20% | Própria | - |
| Mauá Renda Urbana | Estruturados | TIR (Curva J) | R\$ 14,3 | 4,7% | IPCA + 15,00% | Própria | - |
| CB II | Crédito | Mensal Imediato | R\$ 12,9 | 4,2% | IPCA + 7,00% | Própria | dez/32 |
| Maiojama | Crédito | Mensal Imediato | R\$ 11,4 | 3,7% | 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\$ 5,8 | 1,9% | - | Mercado | - |
| SPVJ11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 5,3 | 1,7% | - | Mercado | - |
| RBRY11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 4,8 | 1,6% | - | 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 | - |
| AIEC11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 3,2 | 1,0% | - | Mercado | - |
| KNIP11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 3,2 | 1,0% | - | Mercado | - |
| MCCI11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 3,0 | 1,0% | - | Mercado | - |
| SARE11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 3,0 | 1,0% | - | Mercado | - |
| KNSC11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 2,6 | 0,8% | - | Mercado | - |
| PATL11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 2,1 | 0,7% | - | Mercado | - |
| KNHY11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 1,5 | 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 | Taxa ¹ | Originação | Vencimento |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------|-------------------|------------|------------|
| JSRE11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 1,5 | 0,5% | - | Mercado | - |
| DPRO11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 1,3 | 0,4% | - | Mercado | - |
| GALG11 | FIs Listados - Tijolo | Mensal Imediato | R\$ 0,8 | 0,3% | - | Mercado | - |
| HSAF11 | FIs Listados - CRI | Mensal Imediato | R\$ 0,7 | 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\$ 307,0 | | | - | - |

(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 (MCHY1): 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\$ 103.570.380 |
| % Estruturados | 69,5% |
| % Carteira MCHF | 33,7% |
| Rendimentos | Mensais |

FII Mauá Capital Propriedades: 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\$ 24.924.763 |
| % Estruturados | 16,4% |
| % Carteira MCHF | 8,1% |
| 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\$ 14.348.590 |
| % Estruturados | 9,7% |
| % Carteira MCHF | 4,7% |
| 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\$ 3.212.273 |
| % Estruturados | 2,2% |
| % 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\$ 36.382.104 |
| Vencimento | 27/11/2031 |
| Código Cetip | 19L0938593 |

CRI CB II: CRI série subordinada que tem como garantia alienação fiduciária de 6 galpões logísticos (Cajamar, Jundiáí, 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.



| Devedor | Empresa Patrimonialista |
|-----------------|-------------------------|
| Taxa | IPCA + 7,00% |
| % Carteira MCHF | 4,2% |
| Volume Atual | R\$ 12.908.423 |
| 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 44%.



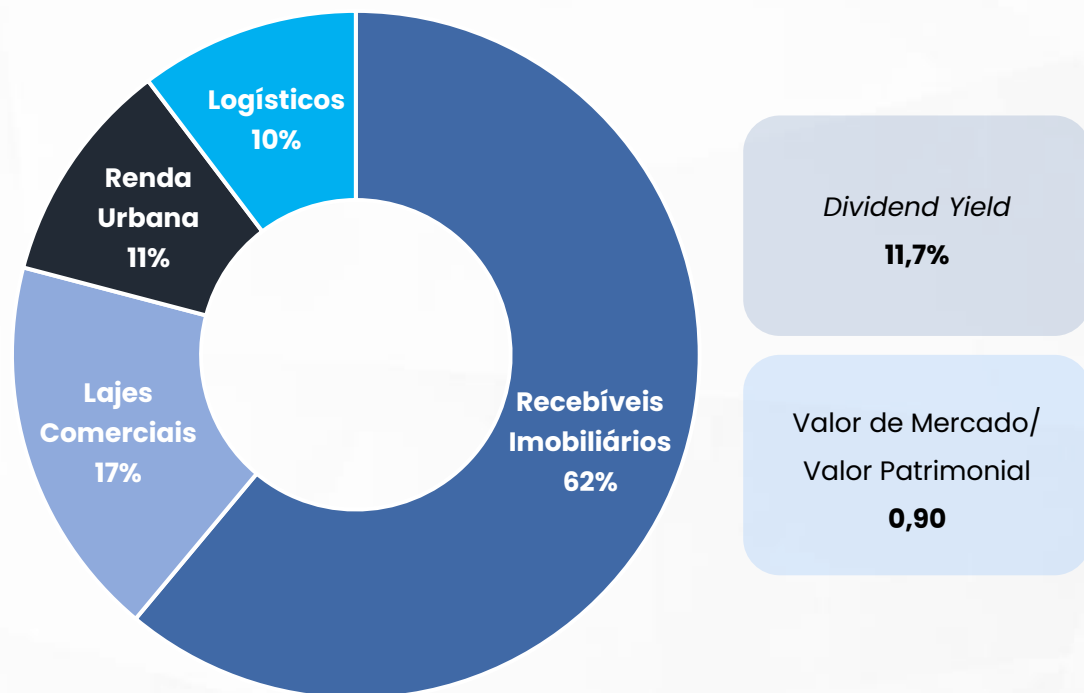
| Devedor | Incorporador |
|-----------------|-----------------------|
| Taxa | IPCA + 9,28% |
| % Carteira MCHF | 3,7% |
| Volume Atual | R\$ 11.410.243 |
| Vencimento | 20/11/2026 |
| Código Cetip | 21K0550408 |

FIIs LÍQUIDOS: ALOCAÇÃO SETORIAL

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

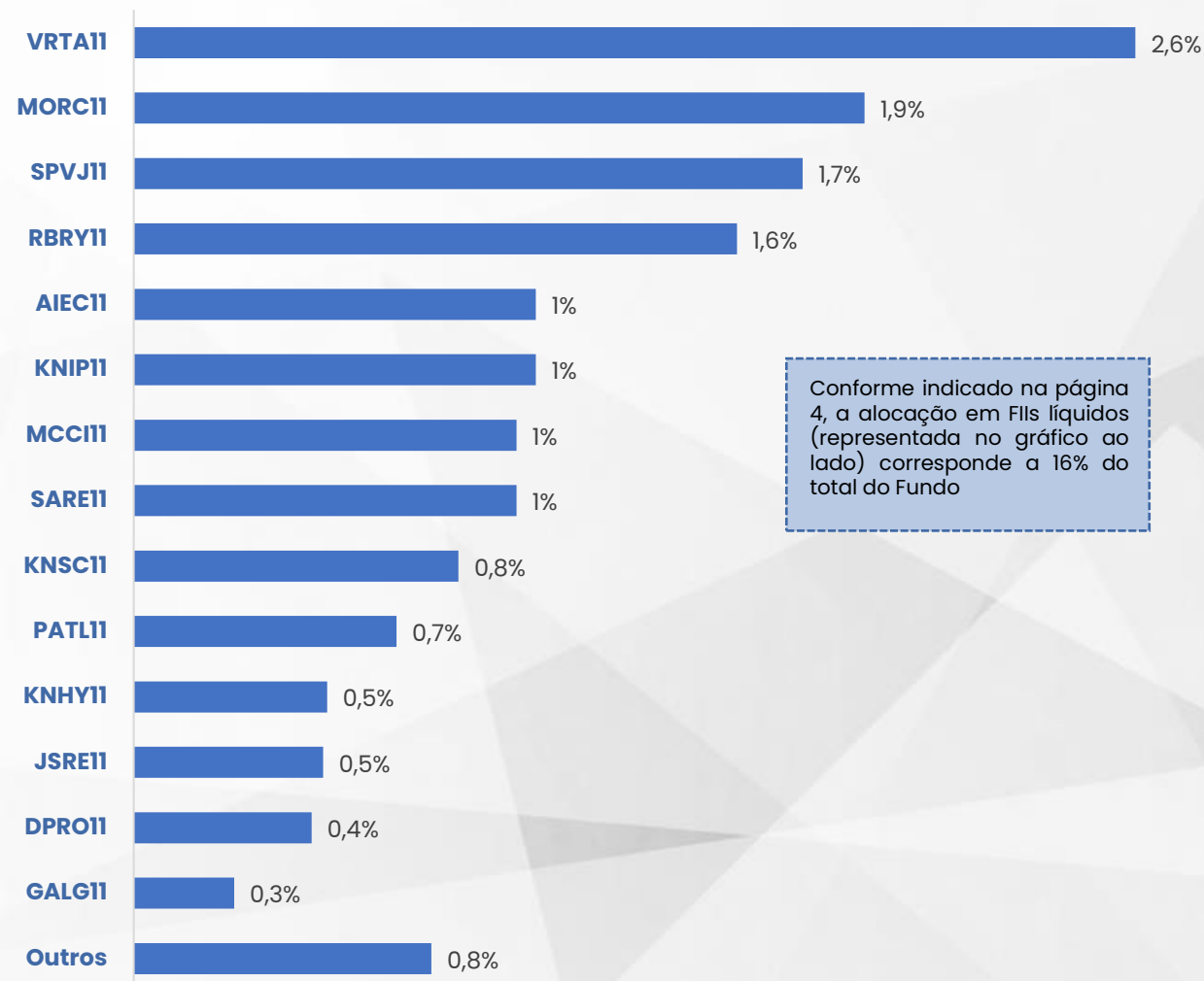
Atualmente, a carteira está dividida em fundos de recebíveis (CRI) e fundos de tijolo. Devido à resiliência apresentada das cotas no mercado secundário e o carregamento dos fundos, 62% do volume financeiro da estratégia de FIIs Líquidos está em fundos de CRI.

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.

