



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**  
CNPJ nº 36.655.973/0001-06 – Código de Negociação B3: MCHY

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), serve-se da presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. No dia 07 de junho de 2024, foi quitada a debênture RBMM através da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento (“Escritura”) do imóvel localizado na Estrada da Lama Preta, nº 2.705 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ objeto da matrícula número 235.358, registrada perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ (“CD Santa Cruz”) pelo valor de R\$ 105.767.417,97 (cento e cinco milhões, setecentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e dezessete reais e noventa e sete centavos). Mais detalhes do Imóvel e impactos no Fundo podem ser identificados no material anexo ao Fato Relevante.
- II. De acordo com a Gestora, a transferência da titularidade do Imóvel e, conseqüentemente, todo o fluxo financeiro gerado por este a partir da data da assinatura da Escritura, representa uma expectativa de aumento no resultado do Fundo equivalente a R\$ 0,08 por cota ao ano.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**





- 1 Impactos no Fundo**
- 2 O Ativo: CD Santa Cruz**
- 3 Localização e Histórico de Ocupação**
- 4 Ativos Comparáveis**

## Impactos no Fundo

Conforme apresentado nos relatórios gerenciais, o Fundo possuía a debênture RBMM no valor<sup>1</sup> de R\$89,3 milhões. A debênture foi quitada através do recebimento do imóvel em garantia que possuíamos na operação (CD Santa Cruz com valor de avaliação de R\$ 169,6 milhões). Para fins de patrimônio do fundo, podemos dizer que essa movimentação é equivalente a uma aquisição desse ativo por R\$ 89,3 milhões ou R\$ 888/m<sup>2</sup>.

A partir dessa data, o imóvel já passa a fazer parte da carteira do Fundo. Atualmente o ativo está 77% ocupado e com novas áreas em negociação, sendo que o resultado mensal do Fundo é imediatamente incrementado com o fluxo advindo das locações. Isso reforça a estratégia do MCHY como um Fundo multiestratégia podendo gerar ganho de capital em diferentes alocações e não apenas no crédito imobiliário.



Valor de Avaliação do Galpão Santa Cruz<sup>2</sup>:

**R\$ 169,6 milhões**  
(R\$ 1.687/m<sup>2</sup>)



Debênture RBMM marcada na carteira<sup>1</sup> do Fundo por:

**R\$ 89,3 milhões**  
(R\$ 888/m<sup>2</sup>)



Incremento no resultado mensal do Fundo no valor de:

**R\$ 9,0 milhões ao ano**  
(R\$ 0,08/COTA)

### IMPACTOS RELEVANTES:

**1** Incremento imediato no resultado mensal do Fundo.

**2** Possível aumento no valor Patrimonial do Fundo.

**3** Yield On Cost<sup>3</sup> atual: 8,7% a.a.  
Com o galpão 100% locado<sup>4</sup>: 14,7% a.a.

**4** Gestão do ativo passa a ser feita diretamente pela Gestora (Mauá Capital).

(1) Fechamento Maio/24.  
(2) Laudo de Avaliação de Dez/22.  
(3) Considerando o valor da debênture de R\$ 89,3 milhões.  
(4) Considerando as novas locações pelos atuais valores de locação do ativo.



- 1 **Impactos no Fundo**
- 2 **O Ativo: CD Santa Cruz**
- 3 **Localização e Histórico de Ocupação**
- 4 **Ativos Comparáveis**

# CD SANTA CRUZ

## INFORMAÇÕES DO ATIVO

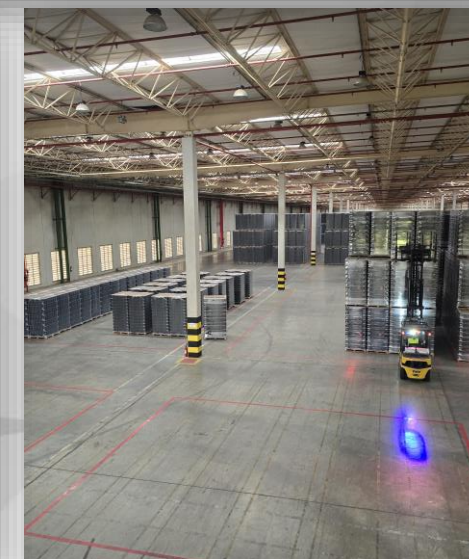
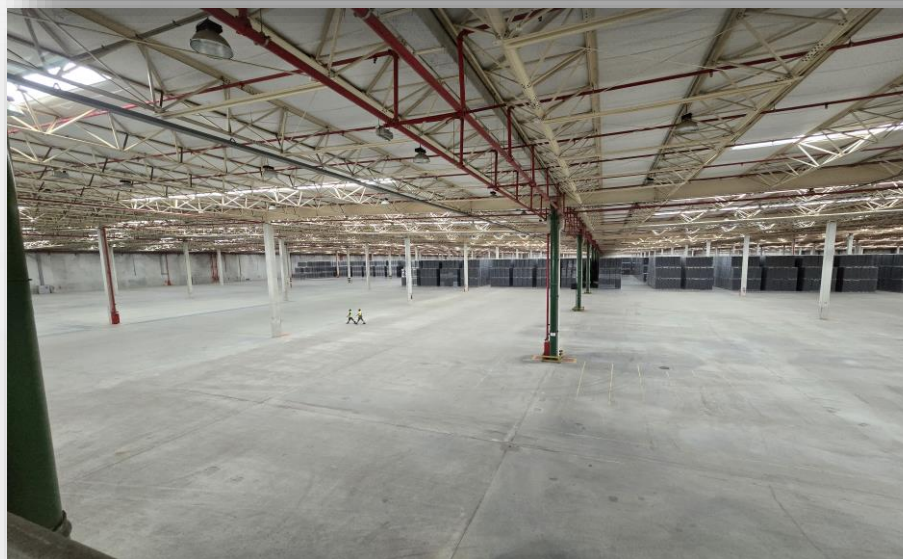
### Santa Cruz/RJ

Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	365.297,64
Área Construída Galpão (m <sup>2</sup> )	100.514,92
Área terreno expansão (m <sup>2</sup> )	183.041,00
ABL (m <sup>2</sup> )	84.275,48
Localização	Estrada da Lama Preta, nº 2.705 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ
Taxa de Ocupação	77,0%
Locatário(s)	Operador Logístico
Receita Anual do Ativo	14.542.648 (R\$ 13,50/m <sup>2</sup> )
Vencimento da Locação	Set/28

**R\$ 169,6 milhões (R\$ 1.687/m<sup>2</sup>)**

Valor de Avaliação<sup>1</sup> Debênture no Fundo está marcada a R\$ 89,3 milhões (R\$ 888/m<sup>2</sup>)

Pé-direito	12 metros
Capacidade Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Classificação	<b>AAA</b>
Data de Entrega	2010
Docas	99



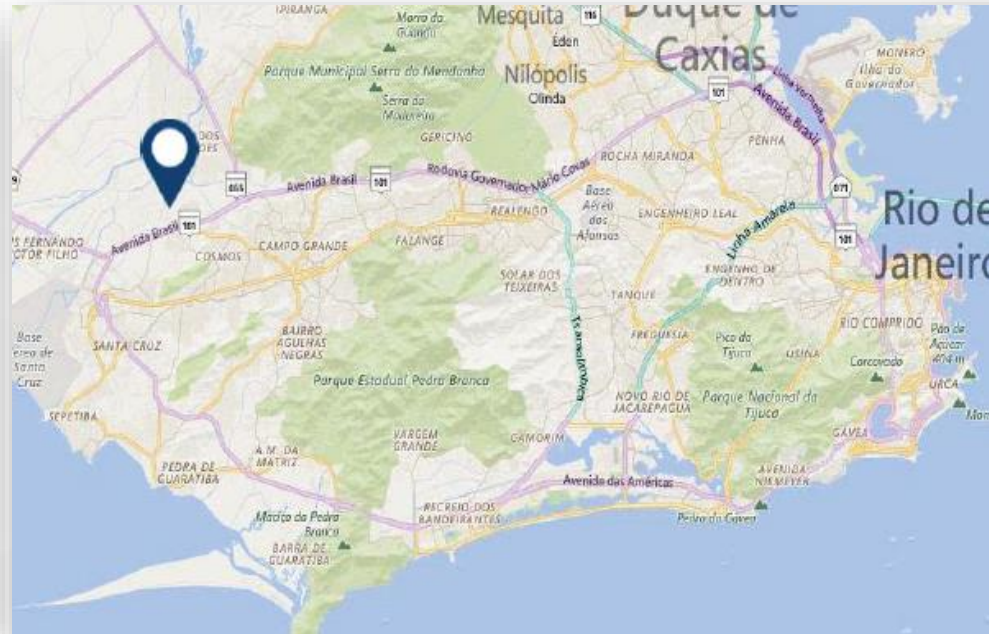
(1) Laudo de Avaliação de Dez/22.



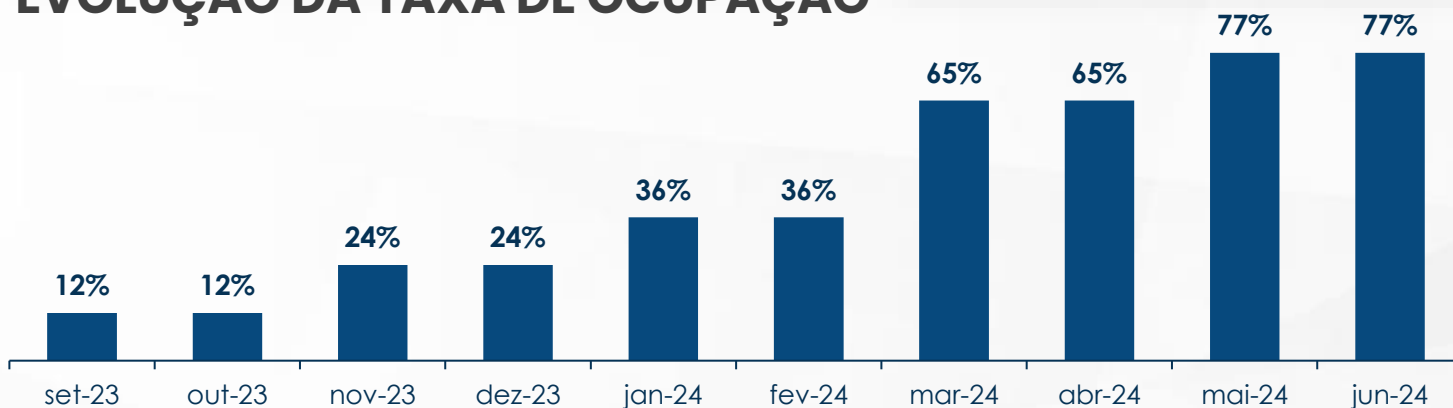
- 1 Impactos no Fundo**
- 2 O Ativo: CD Santa Cruz**
- 3 Localização e Histórico de Ocupação**
- 4 Ativos Comparáveis**


# CD SANTA CRUZ

## LOCALIZAÇÃO



## EVOLUÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO



  
O atual nível de ocupação do empreendimento representa a importância do ativo para o locatário. Conforme verificamos, o locatário tem aumentado a área locada com possibilidade de novas locações em breve.



- 1 Impactos no Fundo**
- 2 O Ativo: CD Santa Cruz**
- 3 Localização e Histórico de Ocupação**
- 4 Ativos Comparáveis**

# CD SANTA CRUZ

## ATIVOS NA REGIÃO<sup>1</sup>

### Galpão Renner (KNRE)

Valor de Avaliação	R\$ 200.287.680 (R\$ 3.088/m <sup>2</sup> )
ABL	64.860 m <sup>2</sup>
Área Terreno	174.369 m <sup>2</sup>
Endereço	Estrada da Lama Preta, 2805 – Rio de Janeiro/RJ
Taxa de Ocupação	100%
Preço de Locação Atual	~R\$ 27/m <sup>2</sup>
Pé-direito	12 metros
Capacidade Piso	6 ton/m <sup>2</sup>



### Modular Santa Cruz

Valor de Avaliação	R\$ 47.387.247 (R\$ 1.746/m <sup>2</sup> )
ABL	27.146 m <sup>2</sup>
Área Terreno	229.050 m <sup>2</sup>
Endereço	Estrada do Guarani 3500 – Rio de Janeiro/RJ
Taxa de Ocupação	100%
Preço de Locação Atual	~R\$ 16/m <sup>2</sup>
Pé-direito	12 metros
Capacidade Piso	6 ton/m <sup>2</sup>



### BM Log Rio (BLMG11)

Valor de Avaliação	R\$ 225.000.000 (R\$ 1.546/m <sup>2</sup> )
ABL	145.578 m <sup>2</sup>
Área Terreno	292.100 m <sup>2</sup>
Endereço	Estrada dos Palmares, 1000 – Rio de Janeiro/RJ
Taxa de Ocupação	100%
Preço de Locação Atual	~R\$ 14/m <sup>2</sup>
Pé-direito	12 metros
Capacidade Piso	6 ton/m <sup>2</sup>



(1) Fonte: SILA e relatórios gerencias dos FILs proprietários.



# 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.

