



| RELATÓRIO MENSAL | MCCE11 | ABRIL 2023
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

INFORMAÇÕES GERAIS (MARÇO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)
MCCE11

Número de Cotistas
9.336

Patrimônio Líquido¹
R\$ 464.945.791,69
R\$ 99,80 / cota

Último Dividendo
R\$ 1,05 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo
65%

*Dividend Yield Anualizado*²
13,4% a.a.

Anúncio e Pagamento de Dividendos
8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
05/01/2023

Quantidade de Cotas
4.658.850

CNPJ
43.741.195/0001-33

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,88% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder 100% do CDI

(1) Patrimônio Líquido referente ao fechamento do mês.

(2) Considerando o valor por cota do IPO do Fundo (R\$ 100,00).

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de março/23 (paga aos cotistas em abril/23) foi de **R\$ 1,05 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 13,4% a.a.** Ao longo de março, terceiro mês de vida do Fundo, realizamos uma **integralização no CRI Tarjab**, alcançando a exposição final de **R\$ 38,6 milhões a CDI + 6,0% neste ativo**:

- **CRI Tarjab: CDI + 6,0% a.a (R\$ 38,6 milhões)** – Trata-se de integralização de nova série do CRI Tarjab que possui como garantia a alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP e Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento. Em conjunto com a emissão da nova série foi alongado o prazo dos CRI, houve elevação da taxa remuneratória e a adição de novas garantias para a operação. O CRI é amortizado com venda das unidades em garantia, recebimento de recursos da exploração de tais unidades, e amortizações mensais. Além das garantias mencionadas, o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%.

ALOCAÇÕES E ATIVOS EM ESTRUTURAÇÃO

Abordamos no último relatório nossa visão atual para o mercado de crédito brasileiro. Expusemos a percepção de que o MCCEII, por ter recursos em caixa disponíveis, encontra-se, a nosso ver, em uma **posição cada vez mais oportunística para realizar alocações**.

Neste sentido, a tabela abaixo apresenta uma visão consolidada do fundo, considerando os ativos já alocados e os que estão em estruturação:

| | Ativos Já Investidos | Pipeline Em Estruturação | Visão Final Portfólio MCCE |
|-----------------------------|---|---|---|
| Número de operações | 4 | 6 | 10 |
| Volume Investido | R\$ 146,7 Milhões | R\$ 303,3 Milhões | R\$ 450,0 Milhões (100% Alocado) |
| Duration | 2,1 | 4,3 | 3,6 |
| Taxa Média Ponderada | 64% CDI + 5,7% 36% IPCA + 9,6% | 42% CDI + 5,2% 58% IPCA + 9,7% | 49% CDI + 5,4% 51% IPCA + 9,9% |

COMPARATIVO COM A OFERTA DE COTAS

Comparando a taxa média final com o que havia sido projetado durante o processo de captação do fundo (dez/22), fica **nítido o aumento na composição de taxas no fundo**. Neste sentido, é importante ressaltar que este incremento em remuneração não veio acompanhado de riscos adicionais.

Pelo contrário, durante este processo de revisão de pipeline, e enfrentando um mercado de crédito bastante fechado, **foi possível melhorar a composição de garantias, recebíveis e demais estruturas dos CRIs investidos**. E, por fim, como fica demonstrado na tabela abaixo, o portfólio final do fundo apresenta um **spread, aproximadamente, 1,1 ponto percentual maior (+37%)** do que o que havia sido idealizado no início do fundo.

| | DEZ-22 Durante a captação | Atual Portfólio Final do MCCE |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| NTN-B de Referência | IPCA + 6,6% | IPCA + 5,8% |
| Taxa Média dos Ativos IPCA+ no MCCEII | IPCA + 9,6% | IPCA + 9,9% |
| Spread (NTN-B +) <small>diferença entre taxa média e a NTN-B de referência</small> | 3,0 p.p. | 4,1 p.p. |

PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Nesta última distribuição realizamos um primeiro aumento no patamar de rendimentos, saindo de R\$ 1,00/cota e indo para R\$ 1,05 /cota.

Para os próximos meses projetamos uma **distribuição entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15/cota**.

Acreditamos que este patamar possa ser mantido nos próximos meses **mesmo considerando um eventual começo na queda das taxas de juros (SELIC)**.

Projeção de distribuição para os próximos 3 meses
abril a junho/23

Entre R\$ 1,05 e R\$ 1,15 / mês

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 4,9 milhões (R\$ 1,05 por cota)**, sendo distribuído integralmente, portanto, a **distribuição também foi de R\$ 4,9 milhões, equivalente a R\$ 1,05/cota e um Dividend Yield anualizado de 13,4% e 110% do CDI líquido do período**. É importante ressaltar que o CDI teve um rendimento maior no mês de março por conta do maior número de dias úteis deste mês quando comparado a Fevereiro.

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS | Jan23 | Fev23 | Mar23 | Mar23 (% Receitas) | Acumulado 2023 | Acumulado 2023 (% Receitas) |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| RECEITAS | | | | | | |
| Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado | 1.781.583 | 2.269.514 | 2.164.322 | 40,4% | 6.215.419 | 40% |
| Alocação Tática em CRIs Provisórios | 638.860 | 1.204.698 | 1.636.893 | 30,5% | 3.480.451 | 22% |
| Rentabilidade do caixa (CDI) | 2.582.804 | 1.805.638 | 1.559.344 | 29,1% | 5.947.786 | 38% |
| TOTAL RECEITAS | 5.003.247 | 5.279.850 | 5.360.559 | 100,0% | 15.643.656 | 100% |
| TOTAL DESPESAS | -18.312 | -394.225 | -449.483 | -8,4% | -862.021 | -5,5% |
| RENDIMENTO FINAL | 4.984.936 | 4.885.625 | 4.911.076 | 91,6% | 14.781.636 | 94,5% |
| RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾ | 1,07 | 1,05 | 1,05 | - | 3,17 | - |
| RENDIMENTO DISTRIBUÍDO | 4.658.850 | 4.658.850 | 4.891.793 | 91,3% | 14.209.493 | 91% |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾ | 1,00 | 1,00 | 1,05 | - | 3,05 | - |
| RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾ | 1,0% | 1,0% | 1,1% | - | 3,1% | - |
| RENT. POR COTA ANUALIZADA | 12,7% | 12,7% | 13,4% | - | 12,8% | - |
| % DO CDI BRUTO | 103% | 109% | 94% | - | 103% | - |
| % DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾ | 121% | 128% | 110% | - | 121% | - |

⁽¹⁾ O valor por cota considera a quantidade de cotas específicas de cada mês.
⁽²⁾ CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

PORTFÓLIO CONSOLIDADO

| Ativo | Segmento | R\$ M | Tranche | LTV ¹ | % Sub ² | Duration (anos) | Index | Taxa Curva | Originação/ Estruturação | Código Cetip | Emissor | Vcto |
|-----------------|-------------|--------------|---------|------------------|--------------------|-----------------|-------|------------|--------------------------|-----------------------|-----------|--------|
| Alocação Tática | Diversos | 155,2 | - | - | - | - | CDI | 2,00% | Mercado | - | - | - |
| Caixa | Fundo DI | 152,4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Unique | Comercial | 55,2 | Única | 41% | - | 1,0 | CDI | 5,50% | Própria | 22L0296841 | Província | dez/27 |
| Tarjab | Hotel | 38,6 | Única | 50% | - | 3,0 | CDI | 6,00% | Própria | 20C0128177/23B1590427 | Opea | fev/29 |
| FII Porto | Comercial | 33,5 | Sênior | 64% | 25% | 3,4 | IPCA | 8,25% | Própria | - | - | dez/26 |
| Pulverizado I | Home Equity | 19,4 | Única | 59% | - | 2,4 | IPCA | 12,00% | Própria | 23A1687794 | True | fev/41 |
| Total | - | 454,2 | - | 51% | - | 2,3 | - | - | - | - | - | - |

CRI UNIQUE: Trata-se de um CRI de financiamento de obra referente à um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá- PR. A operação conta com juros mensais e sem carência com amortização *full cashsweep* após habite-se. Além disso, conta com um conjunto de garantias (AF do imóvel, CF dos recebíveis, AF de quotas, Fundo de reserva, Fundo de obras e aval dos sócios). A operação possui um LTV de 41%.



| Devedor | Incorporador |
|--------------|--------------|
| Taxa | CDI + 5,50% |
| % do PL | 11,9% |
| Vencimento | 27/12/2027 |
| Código Cetip | 22L0296841 |

(1) LTV = Valor da dívida/Valor do Imóvel. Quando o CRI for tranche sênior, consideramos para o cálculo de LTV apenas valor da dívida da tranche sênior. Quanto menor esse indicador, mais segurança a operação apresenta.

(2) Percentual da dívida que inicialmente absorve as perdas da carteira em caso de inadimplência.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI TARJAB: CRI com 2 séries com garantia de alienação fiduciária de unidades autônomas do Hotel B&B Luz localizado em São Paulo – SP, AF de 100% das quotas da SPE proprietária do empreendimento, CF dos recebíveis relacionados à exploração do hotel, aval dos sócios da incorporadora e fundo de reserva. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 80%



| Devedor | Incorporador |
|--------------|-----------------------|
| Taxa | CDI + 6,00% |
| % do PL | 8,3% |
| Vencimento | 22/02/2029 |
| Código Cetip | 20C0128177/23B1590427 |

CRÉD. ESTRUTURADO – PORTO COTA SÊNIOR: FII Estruturado que detém 45 imóveis da Porto Seguro com a finalidade de venda dos imóveis. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. e também conta com 25% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 64%.



| Devedor | Empresa Patrimonialista |
|------------|-------------------------|
| Taxa | IPCA + 8,25% |
| % do PL | 7,2% |
| Vencimento | 07/12/2026 |

CRI PULVERIZADO I: CRI série única com lastro em recebíveis de operações de *Home Equity*, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com um LTV médio de 59%. A operação conta com R\$ 40,2 milhões em ativos imobiliários alienados fiduciariamente em garantia. Além disso, conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a PMT média dos próximos 12 meses da operação.



| Devedor | Pulverizados |
|--------------|---------------|
| Taxa | IPCA + 12,00% |
| % do PL | 4,2% |
| Vencimento | 11/02/2041 |
| Código Cetip | 23A1687794 |



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 referencias 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.