



Mauá Capital

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

INFORMAÇÕES GERAIS (AGOSTO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

9.316

Patrimônio Líquido¹

R\$ 471.414.719

R\$ 101,19 / cota

Último Dividendo

R\$ 1,00 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

100%

Dividend Yield Anualizado²

12,7% 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 e ainda não considera o f-on liquidado em 03/08/2023.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

No fechamento de julho/23 o **MCCEII encontrava-se 100% alocado em ativos de crédito estruturado**.

No último dia 03 de agosto foi liquidada a 2ª emissão de cotas do fundo, com um volume total captado de R\$ 467 milhões. Deste volume, já investimos em 6 novas operações, com um total de **R\$ 201 milhões alocados em menos de 2 semanas**. Algumas destas operações incluíram o recebimento de prêmios imediatamente reconhecidos como ganhos no valor da cota patrimonial do fundo.

No relatório do próximo mês traremos detalhes destes novos ativos investidos.

ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA

A tabela abaixo apresenta a fotografia do MCCEII na data de elaboração deste relatório, ou seja, já considera a alocação nestes novos CRIs com os recursos captados na 2ª emissão.

PORTFÓLIO ALOCADO DO MCCEII²

Ativos do Fundo	R\$ 917 milhões
Número de operações investidas	17
Valor alocado em ativos-alvo	R\$ 644 milhões (70% do fundo)
Percentual de exposição por indexador	66% IPCA / 34% CDI
Taxa média das operações	IPCA + 9,7% / CDI + 5,4%
Valor em Caixa	R\$ 273 milhões (30%)

(1) O CDI considerado está líquido de uma alíquota de imposto de renda de 15%
(2) Carteira da data de publicação do relatório.

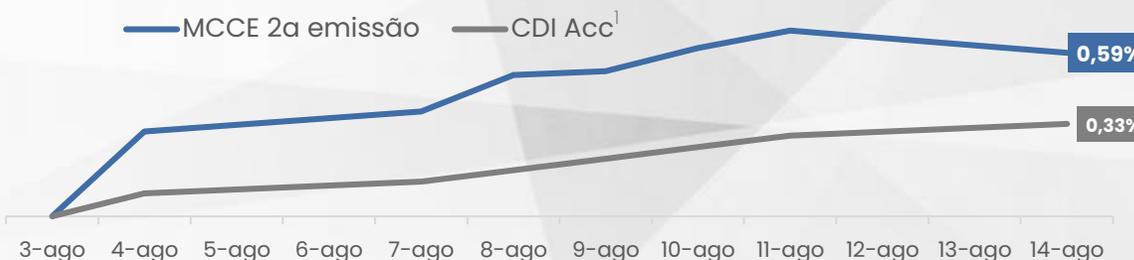
PERFORMANCE DO FUNDO

Desde o início do fundo, em janeiro/23, o **MCCEII entregou uma rentabilidade equivalente a 115% do CDI no período¹**, como demonstrado no gráfico abaixo, que considera variação da cota + rendimentos distribuídos.

Vale ressaltar que esta rentabilidade considera o valor de entrada do investidor da primeira emissão incluindo os custos da oferta, ou seja, em cima de uma cota inicial de R\$ 100,00. A recuperação destes custos e a superação do CDI em poucos meses desde o lançamento foi possível, principalmente, **por uma estratégia ativa da gestão da Mauá Capital**.



O cotista que entrou nesta 2ª emissão (liquidada em 03/08/23) também já está **vendo uma performance positiva** em sua posição, conforme gráfico abaixo, que também considera o valor “cheio” de entrada, ou seja, incluindo os custos da oferta (R\$ 100,00).



COTA PATRIMONIAL

Desde o início do fundo, a **cota patrimonial do MCCEII tem apresentado um comportamento estável e crescente.**

Abaixo apresentamos um gráfico com seu histórico desde o início do fundo. Os pequenos “dentes” neste gráfico refletem, em sua maioria, os dias em que o fundo distribui os rendimentos mensais aos investidores.

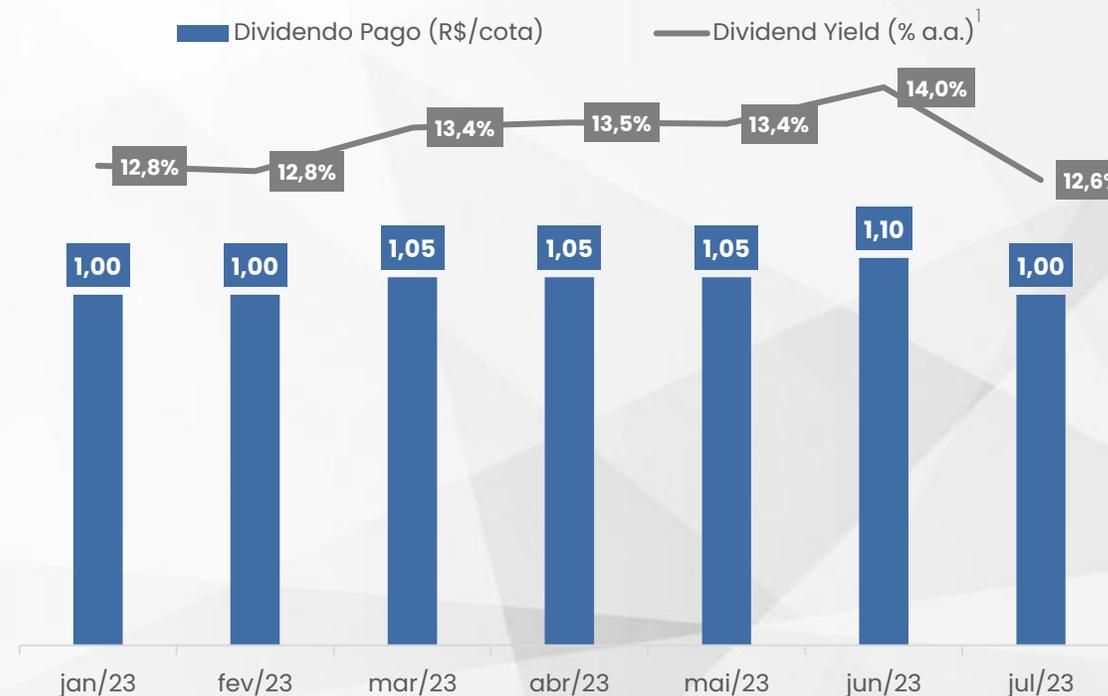
Por ser um fundo “cetipado”, é este valor que fica marcado nas carteiras dos investidores. Por isso, o objetivo da gestão com o MCCEII será o de entregar uma volatilidade controlada e, dentro do possível, um crescimento gradual desta cota patrimonial.



RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

Apresentamos no gráfico abaixo os rendimentos entregues mensalmente pelo fundo desde o início. **Logo na primeira distribuição, o MCCEII já distribuiu R\$ 1,00/cota.**

Desde a primeira distribuição do Fundo após o IPO (janeiro/23), em todos os meses o patamar de **distribuição de rendimentos se manteve entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10.**



(1) O *dividend yield* é calculado com base no rendimento distribuído do mês anualizado na base de juros compostos e considerando valor da cota patrimonial de fechamento do mês.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês de julho/23, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 4,9 milhões (R\$ 1,07 por cota)** sendo que o fundo reteve R\$ 0,07/cota para as reservas acumuladas, portanto a **distribuição do mês foi de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 1,00/cota**.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Fev23	Mar23	Abr23	Mai23	Jun23	Jul23	Jul23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS									
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	2.269.514	2.164.322	3.235.470	4.349.126	5.410.104	5.018.549	92,7%	24.228.669	63,1%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	1.204.698	1.636.893	953.403	430.884	212.639	213.128	3,9%	5.290.505	13,8%
Rentabilidade do caixa (CDI)	1.805.638	1.559.344	1.287.275	761.332	691.914	182.278	3,4%	8.870.585	23,1%
TOTAL RECEITAS	5.279.850	5.360.559	5.476.148	5.541.342	6.314.657	5.413.955	100,0%	38.389.758	100,0%
TOTAL DESPESAS	-394.225	-449.483	-486.386	-496.983	-457.977	-446.609	-8,2%	-2.749.974	-7,2%
RENDIMENTO FINAL	4.885.625	4.911.076	4.989.762	5.044.359	5.856.680	4.967.346	91,8%	35.639.784	92,8%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾	1,05	1,05	1,07	1,08	1,26	1,07		6,58	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.658.850	4.891.793	4.891.793	4.891.793	5.145.740	4.658.850	86,1%	33.797.668	88,0%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,00		7,25	
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%		7,3%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	13,4%	13,4%	13,4%	14,1%	12,7%		12,8%	
% DO CDI BRUTO	109%	94%	108%	98%	103%	93%		102%	
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	128%	110%	127%	115%	121%	110%		120%	

(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.

PORTFÓLIO CONSOLIDADO (julho/23)

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (anos)	Index	Taxa Aquisição	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Mega Moda	Comercial	81,6	Única	58%	13,00%	5,0	IPCA	10,20%	Mercado	22L1668408	True	dez-34
Unique	Comercial	54,8	Única	41%	-	2,4	CDI	5,50%	Própria	22L0296841	Província	dez-27
OAD	Residencial	49,5	Única	53%	-	2,6	CDI	6,00%	Própria	23E1781398	True	dez-26
PKK - IPCA	Comercial	46,9	Única	71%	-	3,7	IPCA	10,06%	Própria	23D1173345	True	abr-35
Plaza Iguatemi	Comercial	46,3	Única	51%	-	4,5	IPCA	8,60%	Mercado	18G0705308	Virgo	jul-33
CRI Alocação Tática	-	32,3	-	36%	-	4,8	IPCA	8,14%	Própria	-	-	-
Tarjab	Hotel	31,3	Única	73%	-	2,9	CDI	6,00%	Própria	20C0128177 / 23B1590427	Opea	fev-29
FII Porto	Comercial	29,8	Sênior	63%	27,00%	2,8	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Pulverizados I	Residencial	25,2	Única	61%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
PKK - CDI	Comercial	24,4	Única	71%	-	3,7	CDI	4,78%	Própria	23D1173427	True	abr-28
Pulverizados II	Residencial	21,2	Única	44%	-	3,2	IPCA	9,00%	Própria	23D1610941	True	jul-32
Caixa	Fundo DI	23,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	466,9	-	56%	-	3,4	-	-	-	-	-	-

(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.

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Mega Moda: CRI com garantia no “Mega Moda Shopping”, um dos principais centros atacadistas do setor da moda do Brasil, localizado na cidade de Goiânia. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação Fiduciária de imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; e (iii) Aval dos sócios PJ e PF. Além das garantias mencionadas, a operação possui rating AA pela Fitch, índice de cobertura do serviço da dívida mínimo de 1,35x e LTV (razão de garantias) máximo de 70% no valor de venda forçada. O LTV atual é de 58%. O CRI também prevê a integralização de uma série subordinada de R\$ 30,0 milhões que deve ocorrer nos próximos meses.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,20%
% do PL	17,3%
Vencimento	21/12/2034
Código Cetip	22L1668408

CRI Unique: CRI de financiamento de obra referente a um empreendimento com salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá-PR. A operação conta com juros mensais e 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	11,6%
Vencimento	27/12/2027
Código Cetip	22L0296841

CRI OAD: CRI de série única para financiamento de final de obra das fases II e III do empreendimento Las Piedras, na praia do Campeche em Florianópolis/SC. A operação conta com pagamento mensal de juros e amortização *cash sweep* após a entrega. Além disso, houve pagamento de prêmio equivalente a 1% sobre o valor investido. Como ferramentas de garantia a operação conta com (i) AF dos imóveis; (ii) AF das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de obras.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	10,5%
Vencimento	09/12/2026
Código Cetip	23E1781398

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI PKK IPCA: CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM, sendo R\$ 50,0 MM para tranche em questão. Ambas as séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Além disso, são 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 10,06%
% do PL	9,9%
Vencimento	04/04/2035
Código Cetip	23D1173345

CRI Plaza Iguatemi: CRI de série única que possui como garantia alienação fiduciária de lajes corporativas (aproximadamente 5 andares) do edifício Plaza Iguatemi, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP. Além disso, a operação possui cessão dos contratos de locação (diversos locatários), Fundo de Reserva e Fiança do sócio controlador da devedora. O LTV atual da operação é de 51% e tem uma taxa de retorno esperada de IPCA + 8,60%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,60%
% do PL	9,8%
Vencimento	25/07/2033
Código Cetip	18G0705308

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	6,6%
Vencimento	22/02/2029
Código Cetip	20C0128177 / 23B1590427

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

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 27% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 63%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	6,3%
Vencimento	07/12/2026

CRI Pulverizados 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 61%. 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 parcela de juros média dos próximos 12 meses da operação.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	5,3%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23A1687794

CRI PKK CDI: CRI com a varejista PKK (Di Santinni). A operação foi originada e estruturada pela Mauá Capital e soma um volume de R\$ 75,0 MM, sendo R\$ 25,0 MM para tranche em questão. Ambas as séries não possuem carência de juros e/ou amortização. A operação conta com garantias reais robustas: (i) Alienação fiduciária dos imóveis; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos imóveis; (iii) Aval dos sócios PJ e PF; e (iv) Fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Além disso, são 8 imóveis em garantia que resultam em um LTV de 71%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	CDI + 4,78%
% do PL	5,2%
Vencimento	05/04/2028
Código Cetip	23D1173427

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

CRI Pulverizados II: CRI de série única com lastro em recebíveis de aquisição de lotes residenciais de alto padrão em Uberlândia/MG, sempre com alienação fiduciária dos respectivos imóveis e com LTV médio de 44%. Além disso, conta com Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas do juros médio dos próximos 12 meses.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 9,00%
% do PL	4,5%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23D1610941



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 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 esta exposto

