



Mauá Capital



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

INFORMAÇÕES GERAIS (FEVEREIRO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

MCCE11

Número de Cotistas

9.311

Patrimônio Líquido¹

R\$ 462.999.095,46

R\$ 99,38 / cota

Último Dividendo

R\$ 1,00 / cota

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

74%

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

A distribuição referente ao mês de fevereiro/23 (paga aos cotistas em março/23) foi de **R\$ 1,00 por cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 12,7% a.a.**. Ao longo de fevereiro, segundo mês de vida do Fundo, realizamos a **alocação de mais R\$ 74,3 milhões** em dois ativos:

- CRI Unique: CDI + 5,5% a.a (R\$ 55,0 milhões)** – Trata-se de um CRI de financiamento de obra referente à um empreendimento de salas comerciais voltadas para área da saúde localizado na cidade de Maringá – PR. Atualmente o ativo está com 51% das obras concluídas e 70% vendido. A operação possui pagamento mensal de juros e as amortizações acontecem à medida que o incorporador recebe os recursos das vendas das unidades. Há também um prêmio adicional sobre as vendas. O CRI possui um conjunto sólido de garantias como a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de obras. A operação possui um LTV máximo de 46%. Lembrando que por ser uma razão entre o valor da dívida e o valor das garantias, quanto menor o LTV maior o valor relativo das garantias da operação.
- CRI Pulverizado I: IPCA + 12,0% a.a. (R\$ 19,3 milhões)** – Trata-se de um CRI que possui como lastro recebíveis de operações de *Home Equity*. Em operações deste tipo existe uma série de indivíduos (Pessoas Físicas ou Jurídicas) que tomam empréstimos e colocam seus respectivos imóveis como garantias. O CRI possui a alienação fiduciária destes imóveis. O LTV médio é de 59%. Além disso, a operação conta com um fundo de reserva equivalente a duas vezes a parcela mensal média.

MOMENTO DE MERCADO E OPORTUNIDADES

Estamos diante de um momento de significativa **escassez de capital no mercado de crédito brasileiro**. Temos visto, tanto pelo lado dos bancos, quanto pelo lado do mercado de capitais, um ambiente mais restrito, refletindo um ambiente macro mais incerto em conjunto com eventos de crédito que trouxeram volatilidade desde o começo do ano. Neste contexto o MCCEII, fica a nosso ver, em uma **posição cada vez mais oportunística para realizar alocações**. Estamos recebendo uma procura mais intensa de devedores em busca de recursos e dispostos a oferecerem melhores garantias imobiliárias como colaterais das operações.

ALOCAÇÕES, PIPELINE E DISTRIBUIÇÕES

Diante deste contexto, **atualizamos e revisamos nosso pipeline**, renegociamos taxas, prazos e condições. O resultado está na tabela abaixo, que considera as alocações já realizadas e os ativos que, após este processo de renegociação, estão em estruturação.

O portfólio final do MCCEII¹, agora, possui **taxa média ponderada maior** do que a que foi apresentada durante o processo de oferta inicial do Fundo. Após as alocações, que devem acontecer, e sua maioria, entre abril e maio/23, estimamos que o fundo esteja investido em, aproximadamente, **48% em CDI + 5,3% e 52% em IPCA + 9,7%**

	Ativos Já Investidos	Pipeline Em Estruturação	Visão Final Portfólio MCCE
Número de operações	4	8	12
Volume Investido	R\$ 125,7 Milhões	R\$ 317,3 Milhões	R\$ 443,0 Milhões (100% Alocado)
Duration	2,0	4,30	3,65
Taxa Média Ponderada	58% CDI + 5,7% 42% IPCA + 9,6%	42% CDI + 5,1% 58% IPCA + 9,7%	48% CDI + 5,3% 52% IPCA + 9,7%

Em paralelo a este processo, pudemos alocar parcela significativa do caixa do fundo em operações táticas temporárias, que já possuem data de saída do fundo, mas que possuem bons patamares de remuneração. Estas operações permitiram com que pudéssemos efetuar as primeiras distribuições do fundo em R\$ 1,00/cota.

Desta forma, à medida que o fundo for alcançando este percentual maior de alocação em ativos definitivos, e considerando as premissas de CDI e inflação atualizadas da Mauá Capital, **nossa expectativa é que o atual nível de distribuições vá, gradualmente, subindo até o patamar entre R\$ 1,20 e R\$ 1,30 / cota por mês.**



(1) O portfólio final do MCCE é uma estimativa do Gestor, que poderá sofrer alterações à medida que os ativos ainda estão em estruturação.

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)** enquanto a **distribuição foi de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 1,00/cota e um Dividend Yield anualizado de 12,7% e 128% do CDI líquido do período.**

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan23	Fev23	Fev23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
RECEITAS					
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	1.781.583	2.269.514	43,0%	4.051.097	39%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	638.860	1.204.698	22,8%	1.843.558	18%
Rentabilidade do caixa (CDI)	2.582.804	1.805.638	34,2%	4.388.442	43%
TOTAL RECEITAS	5.003.247	5.279.850	100,0%	10.283.097	100%
TOTAL DESPESAS	-18.312	-394.225	-7,5%	-412.537	-4,0%
RENDIMENTO FINAL	4.984.936	4.885.625	92,5%	9.870.560	96,0%
RENDIMENTO FINAL POR COTA⁽¹⁾	1,07	1,05	-	2,12	-
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	4.658.850	4.658.850	88,2%	9.317.700	91%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA⁽¹⁾	1,00	1,00	-	2,00	-
RENTABILIDADE POR COTA ⁽¹⁾	1,0%	1,0%	-	2,0%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	12,7%	-	26,8%	-
% DO CDI BRUTO	103%	109%	-	109%	-
% DO CDI LÍQUIDO ⁽²⁾	121%	128%	-	128%	-

(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.

ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV ¹	% Sub ²	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Alocação Tática	Diversos	216,8	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
Caixa	Fundo DI	107,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unique	Comercial	55,0	Única	46%	-	1,0	CDI	5,50%	Própria	22L0296841	Província	dez-27
FII Porto	Comercial	33,4	Sênior	64%	25%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Pulverizado I	Home Equity	19,3	Única	59%	-	2,4	IPCA	12,00%	Própria	23A1687794	True	fev-41
Tarjab	Hotel	18,0	Única	49%	-	2,3	CDI	6,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25
Total	-	449,6	-	53%	-	2,0	-	-	-	-	-	-

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 máximo de 46%.



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.

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 25% de subordinação (risco Porto Seguro). Atualmente o LTV da operação é de 64%.



Devedor	Empresa Patrimonialista
Taxa	IPCA + 8,25%
% do PL	7,3%
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 das próximas 12 meses da operação.



Devedor	Pulverizados
Taxa	IPCA + 12,00%
% do PL	4,1%
Vencimento	11/02/2041
Código Cetip	23A1687794

CRI TARJAB: Aditamento do CRI Tarjab que possui como garantia a alienação fiduciária das unidades autônomas disponíveis em estoque do Hotel B&B localizado em São Paulo – SP e AF de 100% das cotas da SPE proprietária do empreendimento. A finalidade da reestruturação foi aumentar a alavancagem com elevação da taxa remuneratória, prazo e adição de novas garantias. Conforme o estoque das unidades é vendido, a operação é amortizada. Além das unidades, o CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis do hotel e fiança/aval dos sócios da incorporadora. LTV é de, no máximo, 49%.



Devedor	Incorporador
Taxa	CDI + 6,00%
% do PL	3,9%
Vencimento	24/02/2025
Código Cetip	20C0128177



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

