



**Mauá Capital**



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

# INFORMAÇÕES GERAIS (JANEIRO-23)

MCCE: FII MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO

Código de Negociação (*Ticker*)

**MCCE11**

Número de Cotistas

**9.284**

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

**R\$ 466.115.344,64**

**R\$ 100,04/ cota**

Primeiro Dividendo

**R\$ 1,00 / cota**

% Fundo Alocado em Ativos Alvo

**53%**

*Dividend Yield* Anualizado<sup>2</sup>

**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 mais recente possível – Data da elaboração do Report (06/02/2022)

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

### NOSSO PRIMEIRO RELATÓRIO GERENCIAL

Com satisfação apresentamos o **primeiro relatório do Mauá Capital Crédito Estruturado FII – MCCEII**. O Fundo terá como objetivo investir, majoritariamente, em operações de Crédito Imobiliário (CRIs) originadas e estruturadas pela própria Mauá Capital. Entendemos que estamos em um **momento oportunístico** para alocações deste tipo, dado cenário de maior escassez de capital. Se, de um lado, temos os bancos mais restritivos dada a crescente nos indicadores de inadimplência, de outro, vemos o mercado de capitais menos pujante em novas captações, principalmente dado contexto de altas taxas de juros.

Com 19 dias úteis de operação em janeiro-23, finalizamos o mês com **53% do portfólio do MCCEII alocado**. Abaixo trazemos informações das duas operações investidas de forma definitiva pelo fundo. As demais operações (indicadas na próxima página) foram feitas de forma tática – quando um ativo fica provisoriamente no fundo, com data planejada de venda.

- **CRI Tarjab: CDI + 6,0% a.a. (R\$ 36,4 milhões)** – Trata-se de uma reestruturação 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. A relação de garantias (LTV) é de, no máximo, 77%. Já foram investidos R\$ 18,0 milhões na operação e é esperado uma exposição final de R\$ 36,4 milhões.
- **Cota Sênior do FII Porto Seguro: Expectativa de rentabilidade na visão TIR é de IPCA + 9,6% a.a. (R\$ 33,4 milhões)** – Trata-se de um FII que adquiriu 45 imóveis do balanço da Porto Seguro e suas subsidiárias. A finalidade do FII é vender os imóveis e gerar ganho de capital ao final de 4 anos. Entretanto, a remuneração mensal da cota sênior, equivalente a **IPCA + 8,25% a.a.**, independe da performance de vendas dos imóveis. Caso não sejam vendidos a Porto Seguro deverá recomprar os imóveis pelo preço de aquisição corrigido por inflação. Por isso a operação tem, ao final, risco Porto Seguro. A expectativa de rentabilidade considera o fee recebido em janeiro/23 e o carrego da serie sr. até o vencimento.

### RESULTADO GERADO E ALOCAÇÕES TÁTICAS

Com o objetivo de maximizar a rentabilidade do caixa enquanto estamos em fase de estruturação de operações definitivas, realizamos, durante janeiro-23, a **aquisição de R\$ 186 milhões em CRIs** de forma provisória – ou seja, com data já definida de saída.

Essas alocações nos permitiram gerar um **resultado de R\$ 1,07 por cota**, mesmo tendo apenas 19 dias de operação em janeiro-23. Este valor significa que em termos brutos, o portfólio do MCCEII, no primeiro mês de vida, gerou um resultado equivalente de **CDI + 4,02% a.a.**, como indicamos na tabela abaixo:

Resultado obtido portfólio MCCEII R\$/Cota (Jan-23)	R\$	1,07
Resultado que seria gerado pelo Fundo investindo em 100% do CDI R\$/Cota (Jan-23) – considerando 19 dias úteis de operação	R\$	0,79

#### Retorno Anualizado em CDI + Líquido

Considerando Aliquota de 15% de Imposto de Renda

Obs: Fils são tributados em tabela regressiva em investimento em caixa e consideramos a menor alíquota para fins deste estudo (15%)

**CDI + 4,02% a.a.**

Com este resultado de R\$ 1,07 por cota, optamos por acumular reservas e **distribuir R\$ 1,00 por cota**. Este valor, considerando o preço pago por cota no IPO do Fundo, com custos (R\$ 100,00) significa uma distribuição de **121% do CDI Líquido** de Imposto – lembrando que o rendimento em fundos imobiliários é isento para Pessoas Físicas<sup>1</sup>

Valor retido como reservas R\$/Cota (Jan-23)	R\$	0,07
Valor distribuído no mês R\$/Cota (Jan-23)	R\$	1,00

#### Valor distribuído em %CDI Líquido

Considerando Aliquota de 15% de Imposto de Renda

Considera valor pago com custos no IPO do Fundo (R\$ 100,00/cota)

**121% CDI**

### RECEITAS APURADAS E DESPESAS DO FUNDO

Durante o mês, o MCCE apurou um **resultado de R\$ 4,98 milhões** enquanto a **distribuição foi de R\$ 4,66 milhões, equivalente a R\$ 1,00/cota e um Dividend Yield anualizado de 12,7% e 121% do CDI líquido do período**. Neste primeiro mês tivemos um valor de despesas excepcionalmente baixo por conta da apuração caixa do resultado, em que as principais despesas do fundo referentes à taxa de gestão/administração impactarão apenas o mês subsequente, quando serão efetivamente desembolsadas.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan23	Jan23 (% Receitas)	Acumulado 2023	Acumulado 2023 (% Receitas)
<b>RECEITAS</b>				
Rendimentos CRIs e Crédito Estruturado	1.781.583	35,6%	1.781.583	35,6%
Alocação Tática em CRIs Provisórios	638.860	12,8%	638.860	12,8%
Rentabilidade do caixa (CDI)	2.582.804	51,6%	2.582.804	51,6%
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>5.003.247</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.003.247</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-18.312</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-18.312</b>	<b>-0,4%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL</b>	<b>4.984.936</b>	<b>99,6%</b>	<b>4.984.936</b>	<b>99,6%</b>
<b>RENDIMENTO FINAL POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,07</b>	-	<b>1,07</b>	-
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>4.658.850</b>	<b>93,1%</b>	<b>4.658.850</b>	<b>93,1%</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA<sup>(1)</sup></b>	<b>1,00</b>	-	<b>1,00</b>	-
RENTABILIDADE POR COTA <sup>(1)</sup>	1,0%	-	1,0%	-
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,7%	-	12,7%	-
% DO CDI BRUTO	103%	-	103%	-
% DO CDI LÍQUIDO <sup>(2)</sup>	121%	-	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.

### ATIVOS DE CRÉDITO: DETALHAMENTO

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV <sup>1</sup>	% Sub <sup>2</sup>	Duration (Anos)	Index	Taxa Curva	Originação/Estruturação	Código Cetip	Emissor	Vcto
Caixa	Fundo DI	213,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alocação Tática	Diversos	185,9	-	-	-	-	CDI	2,00%	Mercado	-	-	-
FII Porto	Comercial	33,4	Sr.	64%	25%	3,4	IPCA	8,25%	Própria	-	-	dez-26
Tarjab	Hotel	18,0	Única	77%	-	2,3	CDI	6,00%	Própria	20C0128177	Opea	fev-25
<b>Total</b>	-	<b>450,6</b>	-	<b>69%</b>	-	<b>3,0</b>	-	-	-	-	-	-

**CRÉD. ESTRUTURADO – PORTO COTA SÊNIOR:** FII Estruturado que carrega 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. (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 TARJAB:** Reestruturação 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, 77%.



**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

