



MAUA CAPITAL RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

MCCI11

SEMANA 13
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

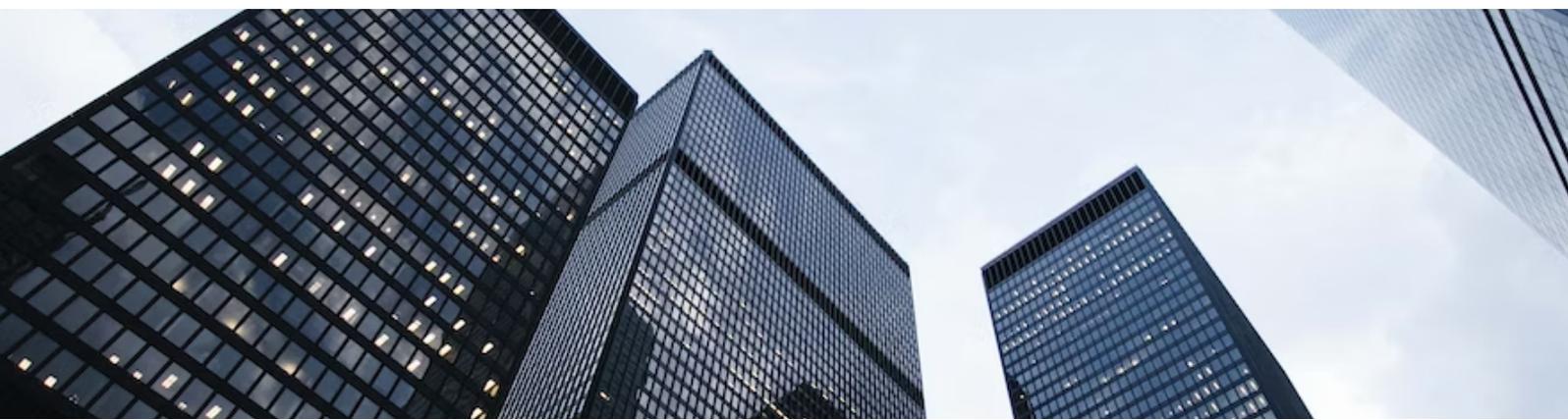
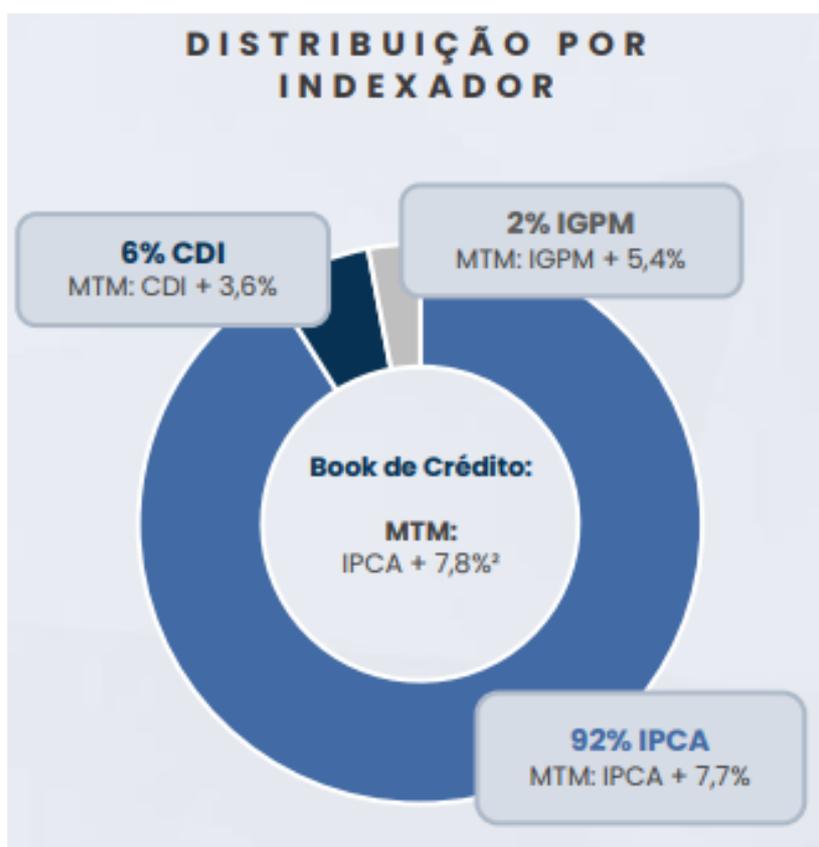


INTRODUÇÃO

O Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11) é um fundo de gestão ativa do segmento de papel, que tem o objetivo de obtenção lucros a partir de ativos do setor imobiliário, com a predominância de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O fundo tem a estratégia de investir em ativos de alta qualidade, os chamados *high-grade*, que possuem a característica de serem CRIs com baixíssimo risco de crédito, retornos mais constantes e alto volume de garantias. Atualmente, o fundo possui um patrimônio líquido de R\$1,59 bilhões, sendo um dos maiores FIs listados na B3, além de contar com 117 mil cotistas. O MCCI11 cobra uma taxa de gestão de 0,8% e uma taxa de administração de 0,2%, chegando a 1% quando somados os dois, além, também, da cobrança de uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder o CDI. Outro fator importante a ser destacado é que o portfólio do fundo está alocado em ativos indexados ao IPCA, o que garante ao investidor uma boa proteção contra a inflação, além de um alto *dividend yield* nos últimos períodos, já que recentemente tivemos um IPCA alto, além de altas taxas de juros.

SEGMENTO

O MCCI11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como TVM, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, principalmente recebíveis imobiliários e são popularmente conhecido como "fundo de papel". Vários fundos desse tipo tem em sua carteira recebíveis imobiliários atrelados a índices como CDI, IPC-A e IGP-M. No caso do MCCI11, seu foco é no investimento de títulos atrelados ao IPCA, como mostra o gráfico, garantindo ao investidor um ganho real e proteção contra a inflação. A principal vantagem ao investir nesse tipo de títulos consiste em que, em momentos de crise e recessão, em que a inflação sobe, esses fundos apresentam uma performance melhor quando comparados a fundos de tijolo, já que eles estão protegidos com títulos atrelados ao IPCA, enquanto os FIs de tijolo, muitas vezes precisam reduzir seus dividendos devido à inadimplência de seus locatários.

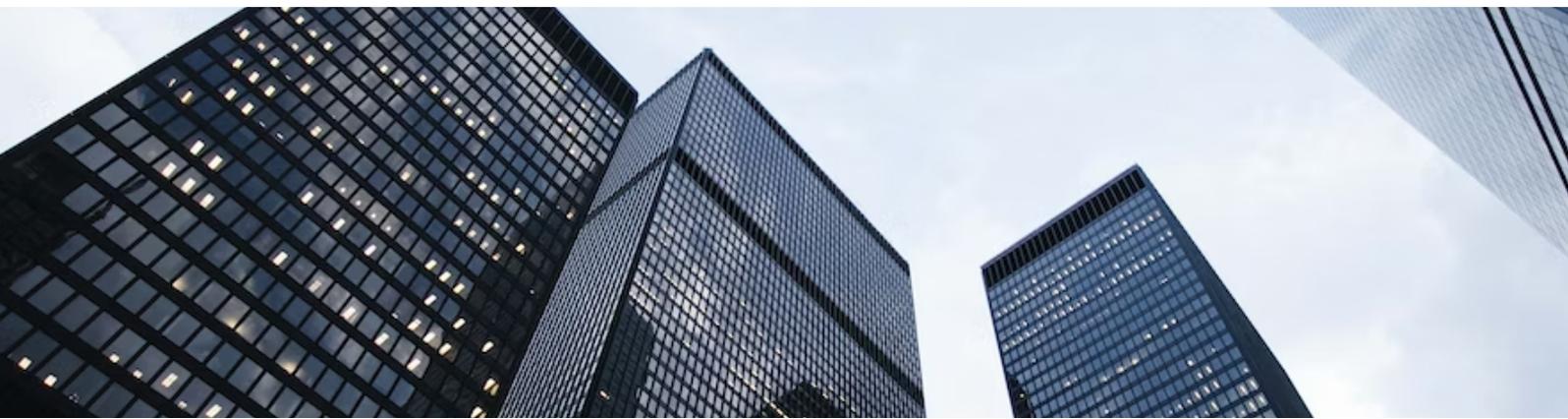


CARTEIRA DE CRÉDITO

Sua carteira de crédito é composto por 31 CRI's, em que a maioria tem o indexador IPCA+ e duration média de 4,6 anos, com uma porcentagem de 84% da carteira nesses ativos.

As demais porcentagens da carteira estão destinadas em outras cotas de fundos imobiliários, crédito estruturado e caixa.

Ativo	Segmento	R\$ M
WT Morumbi	Comercial	259,1
CRI Assaí	Varejo Essencial	101,3
CB II	Logístico	89,9
CB III	Logístico	88,0
Newport	Logístico	78,6
Superfrio	Logístico	72,8
Residencial Jardins	Residencial	60,0
CRI Log II	Logístico	54,6
FII Porto	Comercial	46,4
Renda Residencial	Residencial	46,1
Residencial Itaim	Residencial	37,8
Evolution	Comercial	37,8
CRI Varejo Essencial III	Varejo Essencial	37,8
CRI Varejo Essencial IV	Varejo Essencial	35,8
CB I	Logístico	35,5
CRI Log I	Logístico	32,0
Vogue Square	Hotel	31,6
Plaza Iguatemi	Comercial	31,1
Sam's Club	Varejo Essencial	30,2
Mix II	Res / Com / Lote	23,3



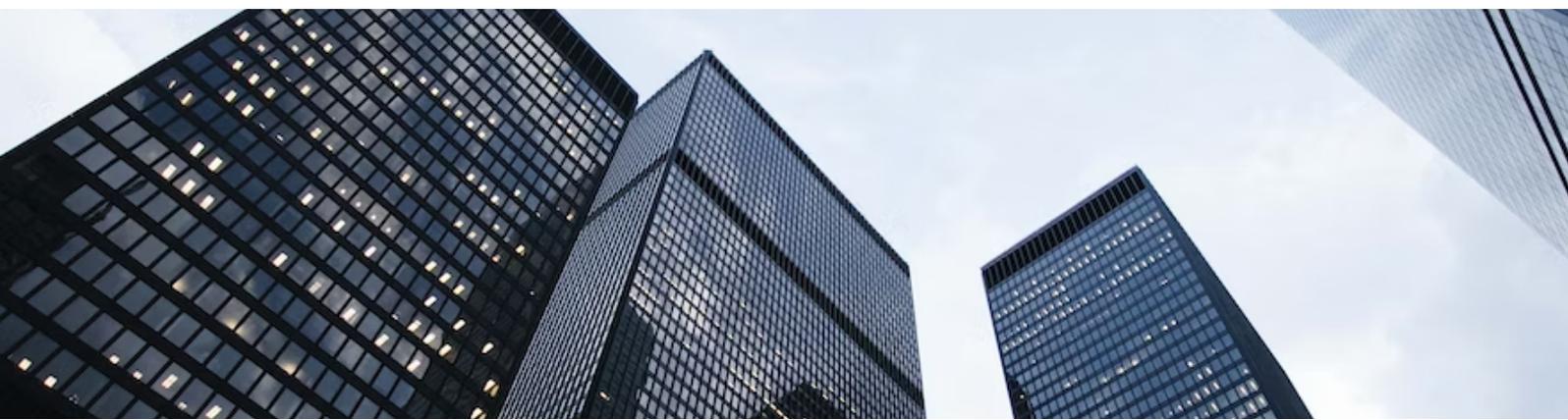
GESTÃO

A Mauá Capital é uma gestora de investimentos fundada no Brasil com foco em diversas classes de ativos, incluindo renda fixa, renda variável, private equity e gestão de patrimônio. Foi criada por Luiz Fernando Figueiredo, ex-diretor de Assuntos Internacionais do Banco Central do Brasil, e por outros profissionais experientes do mercado financeiro.

A história da Mauá Capital remonta ao início dos anos 2000, quando foi estabelecida como uma empresa independente, com uma abordagem diferenciada para gestão de investimentos. A empresa ganhou destaque por sua expertise em macroeconomia, análise de riscos e estratégias de investimento inovadoras.

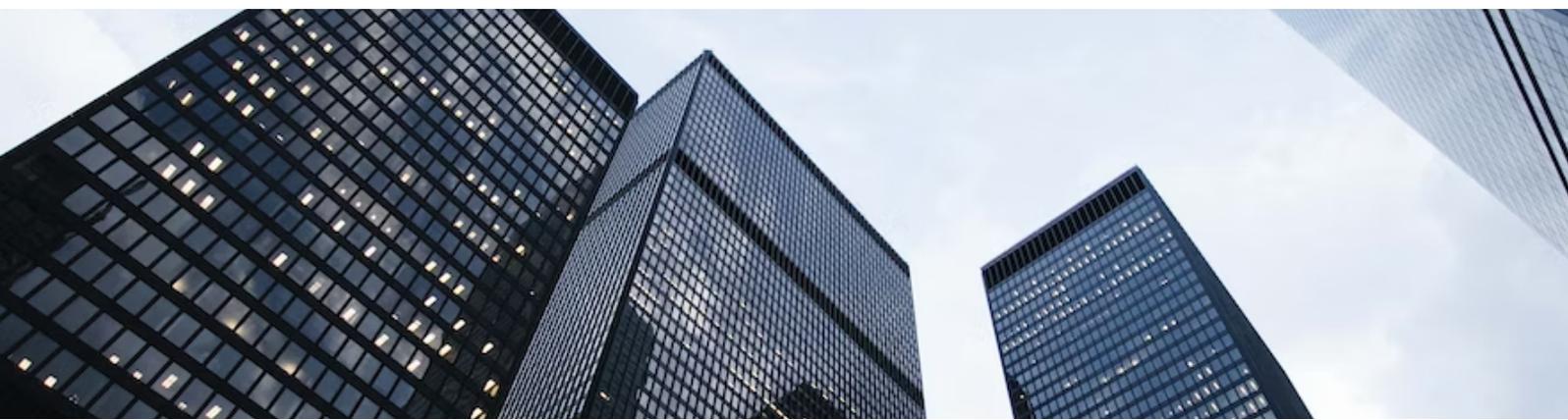
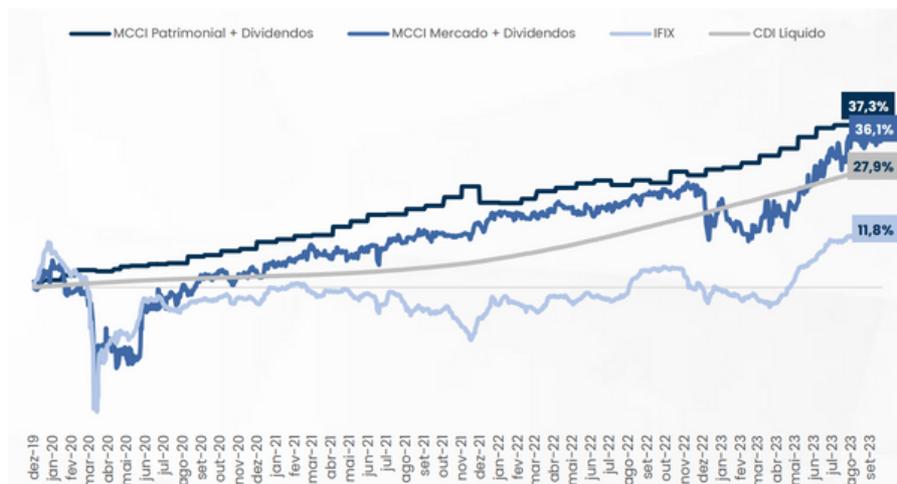
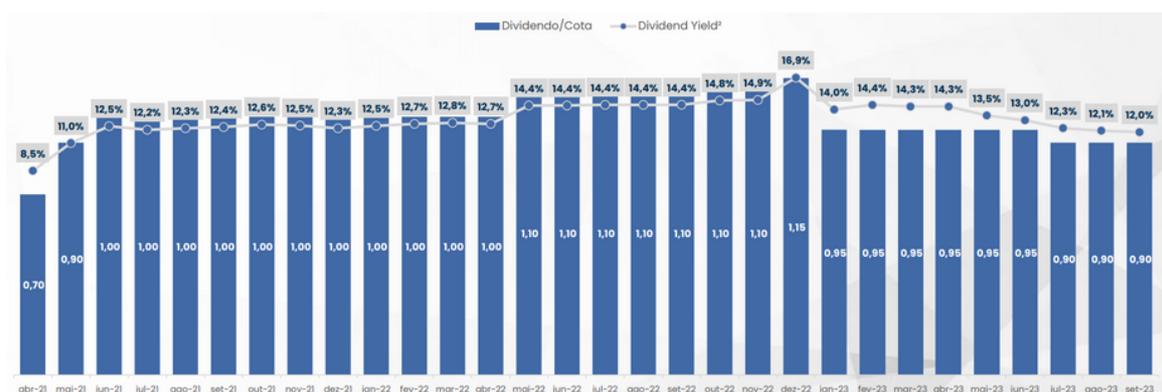
A gestora possui uma filosofia de investimento focada na busca por oportunidades em diferentes cenários econômicos e na gestão ativa dos investimentos, visando a proteção do capital e a geração de retornos consistentes para seus clientes.

Ao longo dos anos, a Mauá Capital expandiu suas operações e se consolidou como uma das principais gestoras de investimentos do país, atraindo tanto investidores institucionais quanto individuais interessados em estratégias diversificadas e sofisticadas.



HISTÓRICO E COMPARATIVO

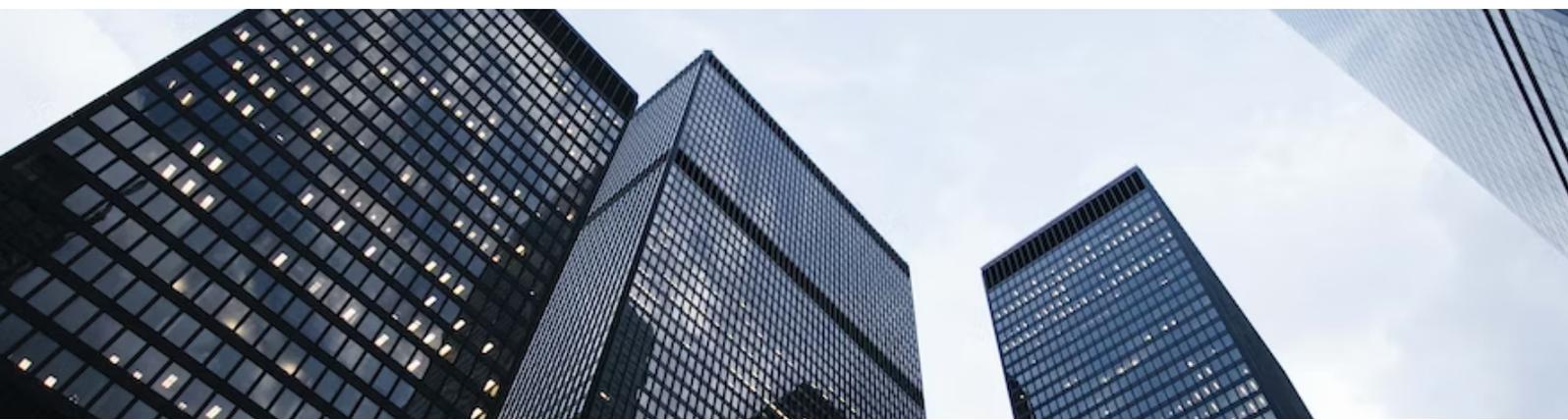
O MCCI11 está listado em bolsa desde 2019, permitindo um bom histórico para comparativo, já que ele passou por todo período de pandemia, com diferentes taxas de juros. Ao comparar o retorno do fundo com o CDI e IFIX, o fundo apresenta uma rentabilidade superior aos dois, mostrando a importância da proteção contra a inflação, já que o fundo conseguiu manter um alto rendimento mesmo em um período de instabilidade econômica e alta no índice geral de preços. Ademais, o fundo também manteve um alto dividend yield, mesmo sendo um fundo em que seu objetivo é obter retorno a partir de ativos mais seguros, com menor risco de crédito, o que faz com que, correndo um menor risco, consiga em alguns momentos, uma rentabilidade menor.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o MCCI11 é um fundo com características particulares, como a exposição a 31 CRI'S, e com alta liquidez. Além disso, o fundo negocia com um certo desconto em relação ao seu valor patrimonial (0,99x), ao contrário de vários outros de papel, que devido a recente inflação mais elevada, negociam a preços mais elevados.

Preço	R\$ 92,33
VP cota	R\$ 93,26
Dividend yield	12,42%
P/VP	0,99



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

