



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MMPD11 | DEZEMBRO 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome

Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial

Código de Negociação

MMPD11

CNPJ

41.080.968/0001-52

Quantidade de Cotas

530.000

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo realizar ganho de capital através da aquisição de Participações societárias e CEPAC de projetos residenciais desenvolvidos pela MPD

Prazo do Fundo

6 anos

Público Alvo

Investidores profissionais

Taxa de Gestão

1,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA+6% a.a.

Anúncio e Pagamento - Dividendos

13º e 18º dia útil de cada mês, respectivamente.

Gestor

Mauá Capital Real Estate

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
DTVM

MMPD: Comentários do Gestor

Durante o mês de novembro, o time de gestão seguiu no processo de estruturação dos investimentos relacionados aos terrenos da [Vila Mariana, Aclimação e Moema](#).

Em paralelo houve a venda e monetização do CRI Fibra Express, gerando um resultado no mês para o fundo no montante de **R\$ 976 mil**. Os recursos estão alocados em renda fixa com liquidez diária.

Após a alocação nos projetos, com a formalização de toda a documentação, o Gestor também apresentará neste relatório as projeções atualizadas de retorno para o Fundo. Até o momento o gestor estima a manutenção do estudo de viabilidade da oferta, com retorno nominal para o investidor em torno de 14% a.a.¹

Quando realizado o investimento total do Fundo, o Gestor apresentará, para cada projeto investido, **quais são as estruturas de proteções, mitigadores e atenuantes de risco** presentes em cada uma das operações.

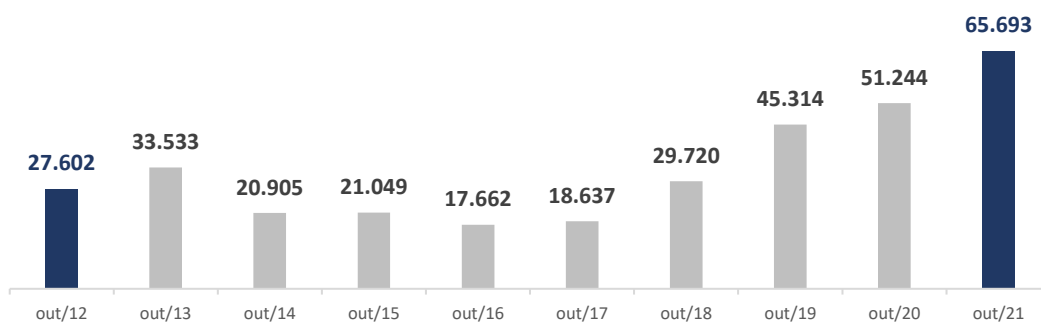
IMPORTANTE: As cotas do Fundo estarão disponíveis para negociação no mercado secundário após 12 meses do início do Fundo ou após 85% do Patrimônio Líquido alocado em ativos-alvo (projetos residenciais), o que ocorrer primeiro (respeitando o prazo mínimo dos 3 meses de lock-up para as ofertas 476).

¹ Retorno nominal, considerando o IPCA médio de 4% a.a.

CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

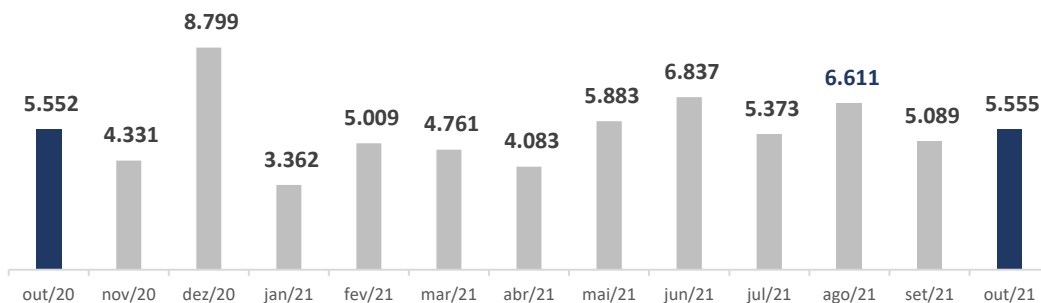
Entrando no panorama geral do mercado imobiliário em São Paulo e utilizando como base os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP para o mês de outubro de 2021, nota-se o destaque para o período quando comparada o volume acumulado de unidades vendidas em anos anteriores.

Unidades Vendidas (Acum. 12 meses)



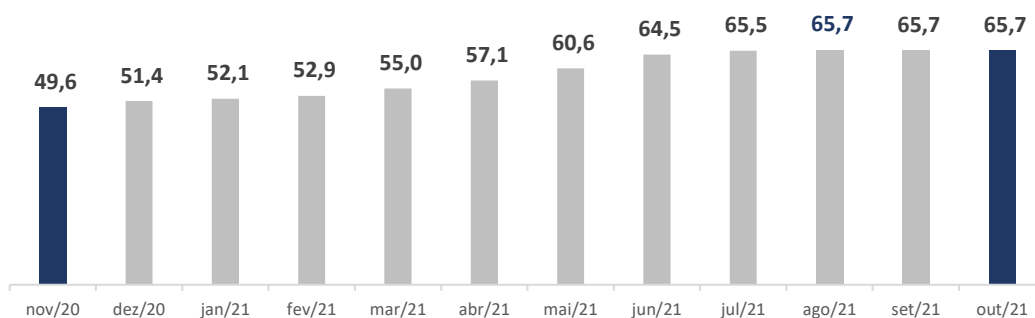
Quando considerado o volume de vendas por mês nos últimos 12 meses, é possível verificar que out-21 apresentou uma estabilidade no volume de vendas quando comparado a set-21, assim como com as vendas realizadas em out-20, o que reforça a constância no setor em São Paulo:

Unidades Residenciais Vendidas



Observados os últimos 12 meses (nov-20 a out-21), foram comercializadas 65.693 unidades, representando um aumento de 29,1% em relação ao período anterior (nov-19 a out-20), quando foram vendidas 51.244 unidades.

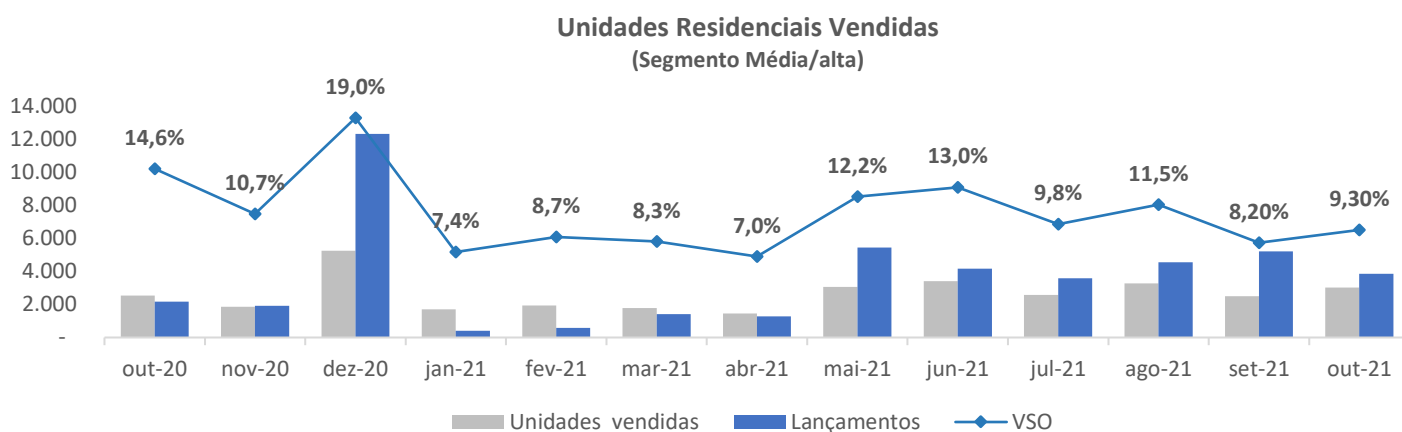
Unidades Residenciais Vendidas
(Acum. 12 meses)



CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Dando continuidade nas análises e acompanhamento dos números do segmento residencial de média e alta renda, seguimos ao longo do ano de 2021 (jan a out) com expressivos números de unidades lançadas (30.555) e vendidas (24.754), demonstrando a manutenção de um VSO (Vendas Sobre Oferta) de 46% e acumulado nos últimos 12 meses de 52,5%. O indicador de VSO divide o número de unidades vendidas no período pelo total de unidades em estoque (incluindo os lançamentos do período), portanto, mostra qual percentual do estoque foi vendido naquele período. Em outras palavras, permite a leitura de quantos meses seriam necessários, no atual ritmo de vendas, para zerar o estoque de unidades da cidade, se não houvesse novos lançamentos.

Considerando o percentual de 9,3% de outubro-21, isso significa dizer que caso o atual ritmo de vendas seja mantido, o estoque da cidade de São Paulo seria inteiro vendido em aproximadamente 11 meses.



Visto os últimos desdobramentos e uma redução dos números de vendas frente aos últimos meses, existem fatores que estimam que o mercado imobiliário continuará com vendas constantes. Como mencionado pelo Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em entrevista ao [Estadão](#), dando destaque ao *Funding* para construção (novos empreendimentos) como para os repasses das vendas das unidades (parcela de financiamento) continuam estáveis e garantem o atual nível de produção, mesmo após altas dos juros.

Além deste ponto, a confiança da indústria fica explicitada pela intenção de continuidade de buscas por terrenos por 80% dos incorporadores entrevistados mesmo com os desafios impostos pela alta de juros,

Mantemos a visão que em virtude das localizações privilegiadas dos empreendimentos e alta demanda por imóveis residenciais, atrelado a produtos bem definidos para tais regiões, esperamos que os projetos alvo de investimento do fundo apresentem boa velocidade de vendas e resiliência dos preços.

DESTAQUES DAS ALOCAÇÕES E PIPELINE

No mês de referência, o caixa ficou alocado **no CRI GPA a taxa de IPCA + 5,00% a.a.**, no montante de **8 milhões** e no CRI Fibra Experts a taxa de **IPCA + 5,94% a.a.**, no montante de **R\$ 35 milhões**. Para o CRI Fibra houve a **venda da totalidade** do ativo no final do mês, **gerando um resultado de R\$ 1,83 por cota**.

Destacando o status dos terrenos, estes ativos estão em fase de estruturação dos investimentos e com previsão para conclusão e desembolso em janeiro-22. Existem outros terrenos em análise pelo gestor, entretanto em fase anterior.

O gestor prevê a alocação de R\$ 44,2 milhões nos 3 projetos descritos abaixo:

Vila Mariana

| | | |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estágio do Projeto | Finalização do produto | <p>A arquitetura estudada busca uma quebra do perfil edificado existente, mostrando um diferencial de moradia, com uma fachada ativa com o conceito de Mall. A rua ainda abriga o acesso aos aptos pequenos (studios) de forma integrada ao Mall, com praça interna e lazer exclusivo a esses moradores.</p> <p>As metragens maiores apresentam terraço “em esquina” que garante excelente vista e ventilação.</p> |
| Estrutura de investimento prevista | CRI | |
| Volume | R\$ 12,6 milhões | |
| Previsão de desembolso | Jan/22 | |

Aclimação

| | | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estágio do Projeto | Finalização do produto | <p>O projeto da Aclimação encontra-se em fase final de desenvolvimento de fachada e áreas comuns.</p> <p>A fachada busca linhas bem contemporâneas que diferem dos demais produtos da região. Elementos amadeirados e com mobilidade de volumetria.</p> |
| Estrutura de investimento prevista | CRI | |
| Volume | R\$ 10,2 milhões | |
| Previsão de desembolso | Jan/22 | |

Moema

| | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estágio do Projeto | Finalização do produto | <p>O projeto da Cotovia encontra-se em fase de desenvolvimento, dado a aquisição de novas áreas e incorporação de uma esquina.</p> <p>A nova área adquirida permitiu a possibilidade de criar 2 atmosferas distintas, Residencial com mais privacidade e visando passar a sensação de pouco adensamento aos clientes e moradores e Comercial (fachada ativa).</p> |
| Estrutura de investimento prevista | CRI | |
| Volume | R\$ 21,4 milhões | |
| Previsão de desembolso | Jan/22 | |

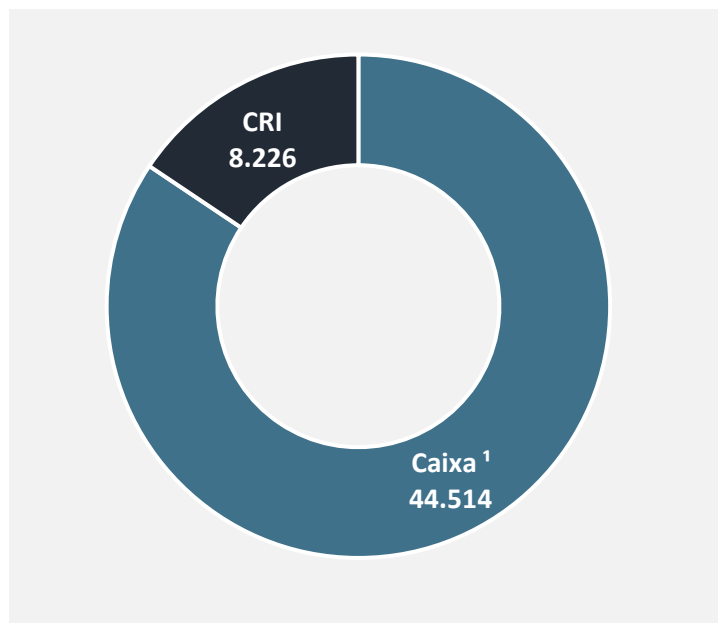
DISTRIBUIÇÕES E AMORTIZAÇÕES

| Período | Amortizações | Amortizações (Acumulado) | Rendimento | Amortizações + Rendimentos (Mensal) |
|---------|--------------|--------------------------|------------|-------------------------------------|
| Set/21 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Out/21 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Nov/21 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |

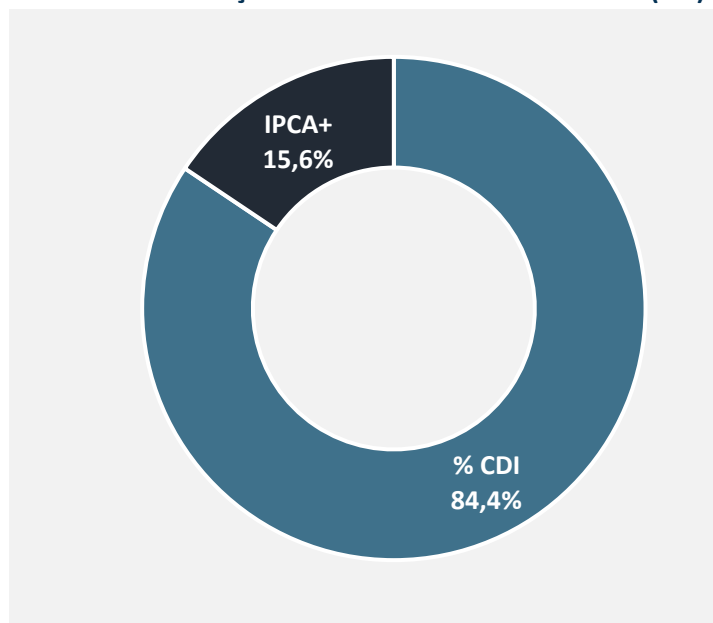
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo a posição atual dos ativos do Fundo para o fechamento de novembro/2021.

DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$ Mil)



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



¹ Caixa alocado em fundo de renda fixa

DETALHAMENTO DOS ATIVOS EM CARTEIRA

CRI GPA



| | |
|--------------|-----------------------|
| Devedor | Empresa Varejo |
| Taxa | IPCA + 5,00% |
| % PL | 4,1% |
| Vencimento | 19/10/2035 |
| Código Cetip | 20K0010253 |

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 11 lojas do Grupo Pão de Açúcar, as quais são estratégicas para o grupo e estão divididas em lojas Pão de Açúcar e Extra, localizadas em São Paulo e Brasília. A operação conta com a alienação dos imóveis como garantia adicional e conta com rating AA (Fitch).

CRI GPA



| | |
|--------------|-----------------------|
| Devedor | Empresa Varejo |
| Taxa | IPCA + 5,00% |
| % PL | 11,5% |
| Vencimento | 10/08/2035 |
| Código Cetip | 20H0695880 |

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 15 anos, cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar. A operação conta com a alienação de uma loja, cessão fiduciária dos direitos creditórios e fiança.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| DRE – novembro/2021 | | Valor por Cota |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Total de Receitas | R\$ 1.041.932 | R\$ 1,97 |
| Resultado Caixa | R\$ 65.803 | R\$ 0,12 |
| Receita CRI | R\$ 976.130 | R\$ 1,84 |
| Total Despesas | -R\$ 73.469 | -R\$ 0,14 |
| Taxa Adm | -R\$ 67.850 | -R\$ 0,13 |
| Taxa de Performance | - | - |
| Outros | -R\$ 5.619 | -R\$ 0,01 |
| Lucro do mês | R\$ 968.463 | R\$ 1,83 |
| Lucro distribuído | R\$ 0 | - |
| Lucro Retido | R\$ 968.463 | R\$ 1,83 |
| DY mensal ¹ | 1,83% | - |
| DY Anual ² | 24,27% | - |
| Lucro acumulado (a distribuir) | R\$ 1.204.123 | R\$ 2,27 |
| Quantidade de Cotas | 530.000 | - |

Notas:

- (1) Considerando como base o resultado do mês e cota de emissão R\$ 100,00.
 (2) Considerando a manutenção do lucro apurado no mês.



Mauá Capital

Rua Renato Paes de Barros, 955 - 15º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - 55 11 2102 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 referências 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



Autorregulação
ANBIMA