Mauá Capital

RELATÓRIO MENSAL MMPD11 | OUTUBRO 2021

Mauá Capital

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: NOVO FUNDO DA MAUÁ

É com satisfação que apresentamos o **primeiro relatório do Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial (MMPD11),** novo Fundo Imobiliário da Mauá Capital. O FII tem como objetivo investir em operações de **desenvolvimento imobiliário residencial na cidade de São Paulo,** através de **estruturas de permuta financeira*,** em projetos de médio e alto padrão desenvolvidos pela **MPD Incorporadora.**

Em sua primeira oferta de cotas o Fundo captou **R$ 53 milhões** junto investidores profissionais. O MMPD11 possui prazo determinado de duração de 6 anos e está desenhado para atuar em um **único ciclo de desenvolvimento.** Isso significa que após investir o capital nos projetos (o que deve ocorrer nos próximos meses), e participar de todas as fases da incorporação imobiliária, o Fundo devolverá, os lucros dos projetos (na forma de rendimentos) e o capital dos investidores (na forma de amortizações). Ou seja, **não haverá o reinvestimento em novos projetos** após a alocação dos recursos.

Os trabalhos de estruturação dos investimentos do Fundo seguem em diligência pelo Gestor, sendo que os três primeiros terrenos estão localizados nos bairros da **Vila Mariana, Aclimação e Moema**, nos quais é estimada a alocação de **R$ 42 milhões**. Nos próximos relatórios traremos mais informações sobre o andamento deste processo.

Em paralelo, buscando otimizar o retorno do capital alocado no FII, com conservadorismo e alta liquidez, em setembro foi realizada a alocação de **R$ 25 milhões** a taxa de **IPCA + 5,94% a.a.** No início de outubro foi alocado mais **R$ 10 milhões** a taxa de **IPCA + 5,94% a.a.** e **R$ 8 milhões** a taxa de **IPCA + 5,00% a.a.,** resultando na taxa ponderada de **IPCA + 5,77% a.a.**

Após a alocação nos projetos, com a formalização de toda a documentação, o Gestor 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..

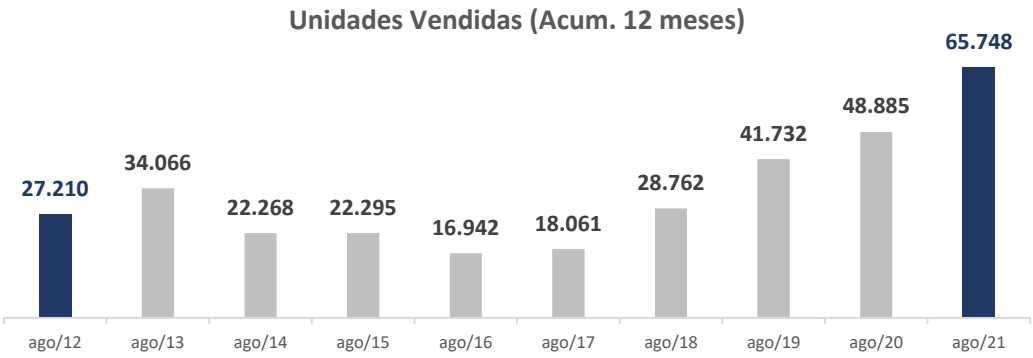
Quando realizado o investimento total do Fundo, o Gestor apresentará, para cada caso, **quais são as estruturas de proteções, mitigadores e atenuantes de risco** presentes em cada uma das operações.

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).

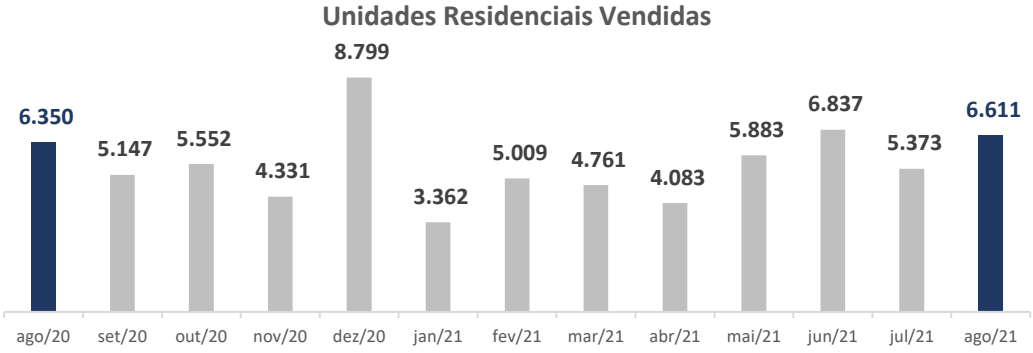
* Nas operações de permutas financeiras, usualmente o Fundo adquire parcela do terreno e "troca" este investimento por um percentual acordado sobre o VGV (Valor Geral de Vendas) do Projeto.

CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

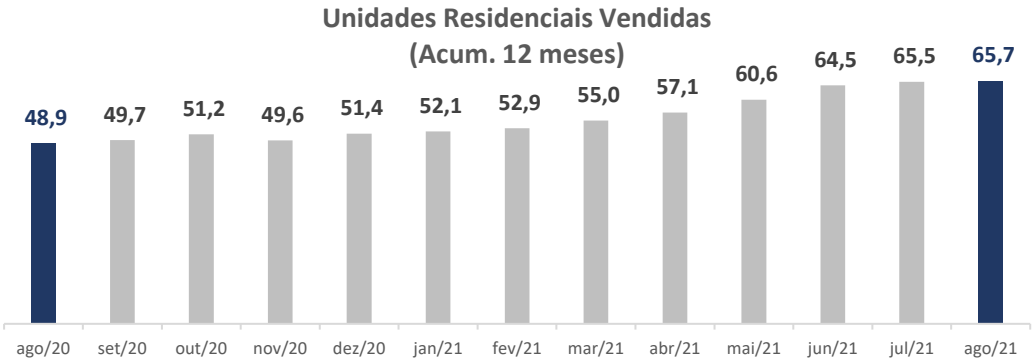
Entrando no panorama geral do mercado imobiliário em São Paulo e utilizando como base os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP para o mês de agosto de 2021, é perceptível que o mercado segue apresentando crescimento no volume de vendas. Comparando dados acumulados, desde 2012, para o mês de agosto, é possível verificar que o patamar atual com 65 mil unidades se destaca:



Considerando o volume de vendas por mês nos últimos 12 meses, é possível verificar que ago-21 apresentou níveis superiores a jul-21 e ago-20, o que demonstra resiliência do setor em São Paulo:



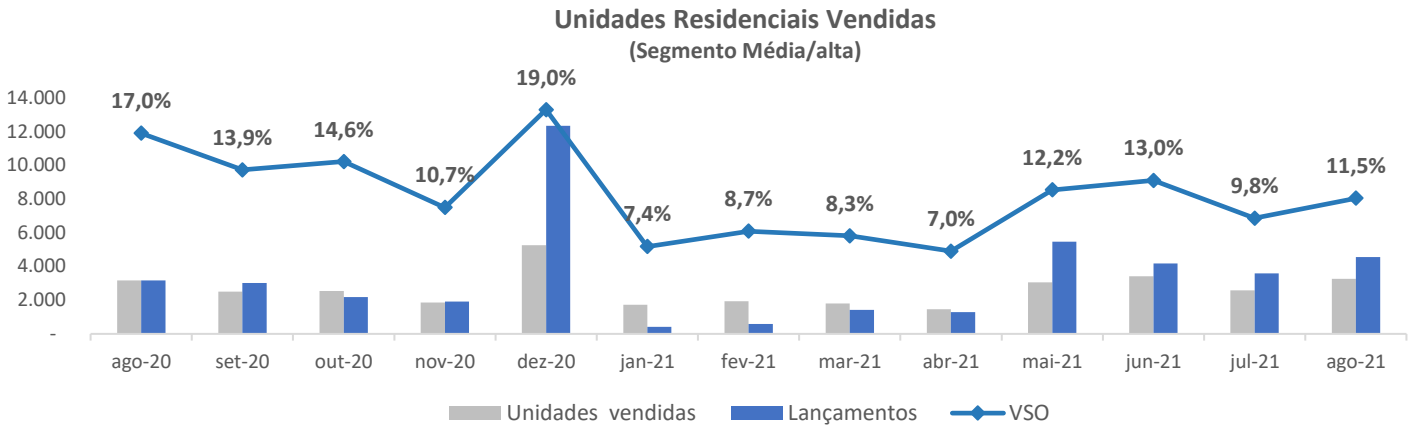
Observando os últimos 12 meses (set-20 a ago-21), foram comercializadas 65.748 unidades, o que representa um aumento de 34,5% em relação ao período anterior (set-19 a ago-20), quando foram vendidas 48.885 unidades.



CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Imergindo um pouco mais nos números do segmento residencial de média e alta renda, seguimos ao longo do ano de 2021 (jan a ago) com expressivos números de unidades lançadas (21.470) e vendidas (19.230), demonstrando um VSO (Vendas Sobre Oferta) de 44% e acumulado nos últimos 12 meses de 59%. O indicador de VSO (Vendas sobre Oferta) 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 11,5% de agosto-21, isso significa dizer que caso o atual ritmo de vendas seja mantido, o estoque da cidade de São Paulo seria inteiro vendido em menos de 9 meses.



Outro fator importante é a taxa de juros para os financiamentos imobiliários. Com o aumento da Selic é natural que as taxas para financiamento subam, contudo o gestor ainda enxerga o patamar atual com taxas de juros dentro de níveis aceitáveis. Na avaliação da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), as **taxas podem subir para algo entre 7,5% e 8%** ao ano, mas não devem se aproximar do patamar visto em 2017, quando a Selic estava em 13% e as taxas de financiar imóveis atingiram quase 11,5%.

Adicionalmente, o aumento da concorrência bancária para o financiamento imobiliário deve trazer benefícios ao consumidor e manter um menor spread entre a taxa Selic x taxa dos financiamentos, o que poderá resultar em níveis inferiores à média histórica.

Mauá Capital

DESTAQUES DAS ALOCAÇÕES E PIPELINE

Em setembro de 2021, houve a liquidação da **1ª oferta do MMPD11, com captação no valor de R$ 53 milhões**. O produto é focado no mercado residencial na cidade de São Paulo e visa participar como permutante do desenvolvimento de projetos da MPD.

No mês de referência, o caixa ficou alocado grande parte do tempo em renda fixa, resultando no lucro de R$ 0,10 por cota.

Ao final do mês de setembro, para alocação do caixa o gestor fez a compra de CRIs, sendo **R$ 25 milhões** no CRI Fibra Experts a taxa de **IPCA + 5,94% a.a** e no início de outubro **8 milhões no CRI GPA a taxa de IPCA + 5,00%a.a** e uma tranche adicional de **R$ 10 milhões no CRI Fibra,** resultando na alocação de R$ 43 milhões do caixa.

Destacando o status dos terrenos, estes ativos encontram-se em diligência e em paralelo toda a documentação em fase de estruturação dos investimentos, com previsão para conclusão e desembolso previsto para dezembro-21. Existem outros terrenos em análise, entretanto em fase anterior.

O gestor prevê a alocação de R$ 42 milhões nos 3 projetos descritos abaixo:

Vila Mariana

Estágio do Projeto	**Finalização do produto**
Estrutura de investimento prevista	**CRI**
Volume	**R$ 12 milhões**
Previsão de desembolso	**Dez/21**

O projeto Vila Mariana encontra-se em fase final de definição do produto e tipologia, para sequenciar o pedido da aprovação do projeto com previsão de lançamento no 1º semestre de 2022.

A estrutura de investimento prevista é via CRI emitido contra a MPD, com volume de R$ 12 milhões. A primeira versão da escritura foi circulada pelo assessor legal e está em fase de análise.

Aclimação

Estágio do Projeto	**Finalização do produto**
Estrutura de investimento prevista	**CRI**
Volume	**R$ 10 milhões**
Previsão de desembolso	**Dez/21**

O projeto da Aclimação encontra-se em fase de desenvolvimento de fachada e áreas comuns. Inicialmente serão tipologias com apartamentos de 110 a 140 m² e studios de ~29 m², totalizando 195 unidades, com previsão de lançamento no 1º semestre de 2022.

A estrutura de investimento prevista é via CRI emitido contra a MPD, com volume de R$ 10 milhões. A primeira versão da escritura foi circulada pelo assessor legal e está em fase de análise.

Mauá Capital

DESTAQUES DAS ALOCAÇÕES E PIPELINE

Moema

Estágio do Projeto	**Finalização do produto**
Estrutura de investimento prevista	**CRI**
Volume	**R$ 18 milhões**
Previsão de desembolso	**Dez/21**

O projeto da Cotovia encontra-se em fase de desenvolvimento, dado a aquisição de novas áreas, com previsão de lançamento no 1º semestre de 2022.

A estrutura de investimento prevista é via CRI emitido contra a MPD, com volume de R$ 18 milhões. A primeira versão da escritura foi circulada pelo assessor legal e está em fase de análise.

DISTRIBUIÇÕES E AMORTIZAÇÕES

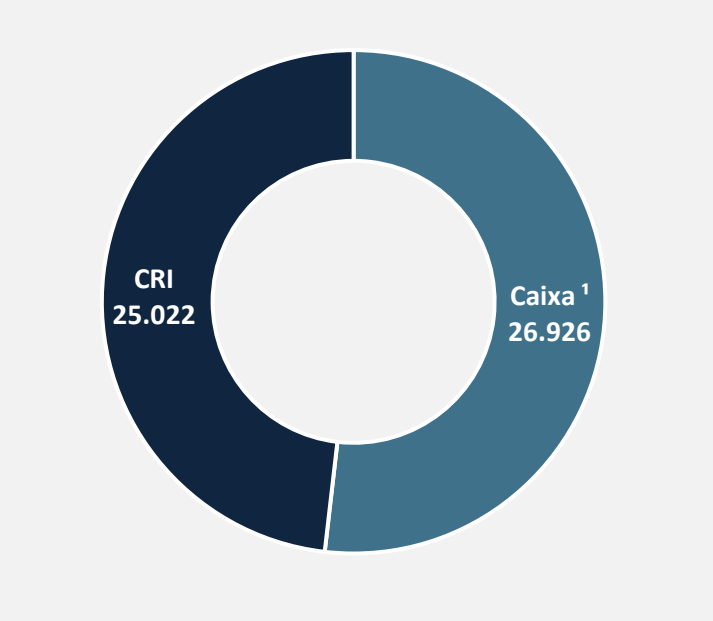
Período	Amortizações	Amortizações (Acumulado)	Rendimento	Amortizações + Rendimentos (Mensal)
Set/21	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Mauá Capital

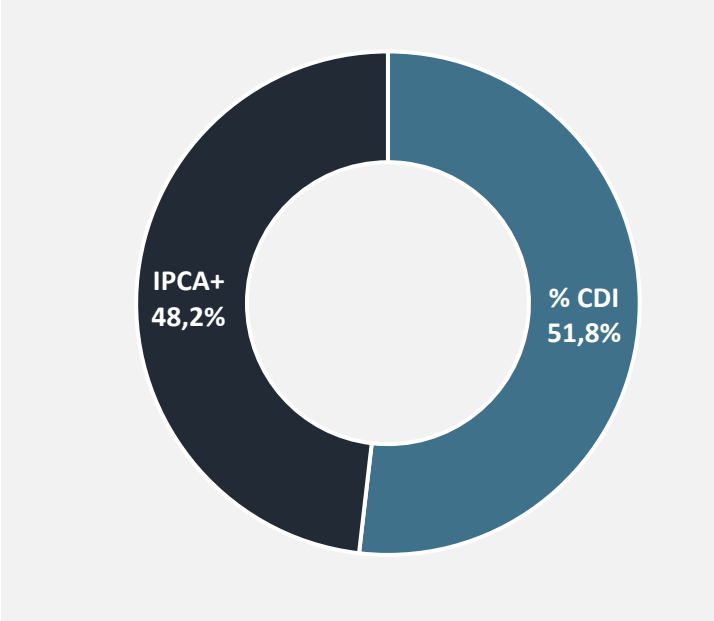
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

Abaixo a foto da posição atual dos ativos do Fundo para o fechamento de setembro/2021.

DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO(R$M)



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



[1] Caixa alocado em fundo de renda fixa

DETALHAMENTO DO ATIVO

CRI Fibra Experts

Devedor	**Empresa Incorporadora**
Taxa	**IPCA + 5,94%**
% PL	**48,13%**
Vencimento	**12/12/2024**
Código Cetip	**20L0653261**

A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra).

A operação que tem como garantias a alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis, com índice de cobertura de 133%.

Mauá Capital

DETALHAMENTO DO ATIVO

Como evento subsequente, segue abaixo o detalhamento do CRI investido em outurbo-21:

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 extremamente 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.

Mauá Capital

SOBRE O PARCEIRO - MPD

A MPD atua como construtora e incorporadora a cerca de 40 anos no mercado, tem em seu portifólio a construção de indústrias, hospitais, universidades, galpões de logísticas, shopping centers e a incorporação de apartamentos e escritórios de médio e alto padrão.

39 anos de experiência.

31 empreendimentos lançados

0,5 bi de PL atualmente

3 milhões m² de área construída, com 100% entregue dentro do prazo.

MPD
ri.mpd.com.br

Reconhecimento do mercado com **prêmios e Certificações**

Conselho de Administração e política de **Compliance**

Lucro líquido acumulado de **R$ 272 milhões**, no último triênio

A Companhia possui mais de 6,4 mil unidades residenciais e comerciais lançadas e 5,9 mil entregues, sendo 31 empreendimentos incorporados com 1,0 milhão de m² construídos. Abaixo é apresentada parte dos empreendimentos desenvolvidos pela MPD:

2000 a 2005

- Alphalife 18 do Forte
- Spazio Club Mooca
- Alphalife Tamboré
- Parque Tamboré
- Resort Tamboré
- Bosques de Tamboré

2006 a 2010

- Jardins de Tamboré
- Terraços de Tamboré
- Premium Tamboré
- Office Grajaú
- Paisagem Tamboré
- Office Tamboré

2011 a 2015

- Resort Itanhaém
- Spazio Club Barueri
- Link / Boulevard Tamboré
- Present / Línea
- Eléve / Wi-House
- Resort Bethaville
- Reserva Alphasítio

2016 a 2020

- Atria
- Myrá
- Origem
- Verve Pinheiros
- Level

2021

- Hera Perdizes
- Leopoldo
- Quadra Q
- Itapecuru

Resort Tamboré

Paisagem T.

Boulevard T.

Verve

Hera

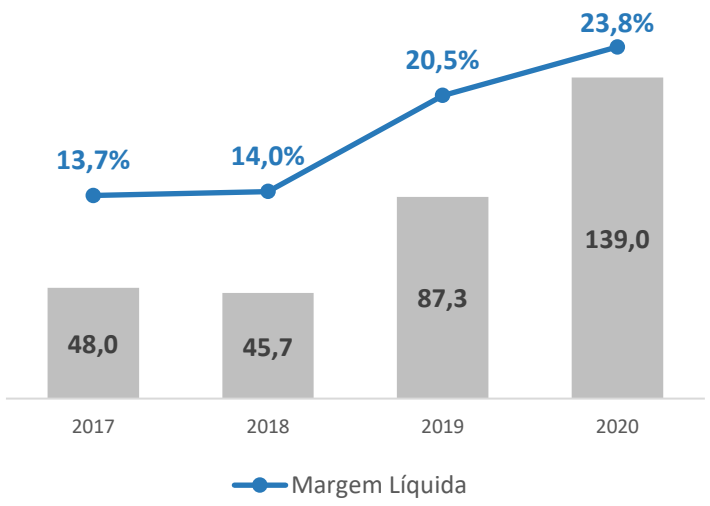
Lançamentos na cidade de São Paulo

Mauá Capital

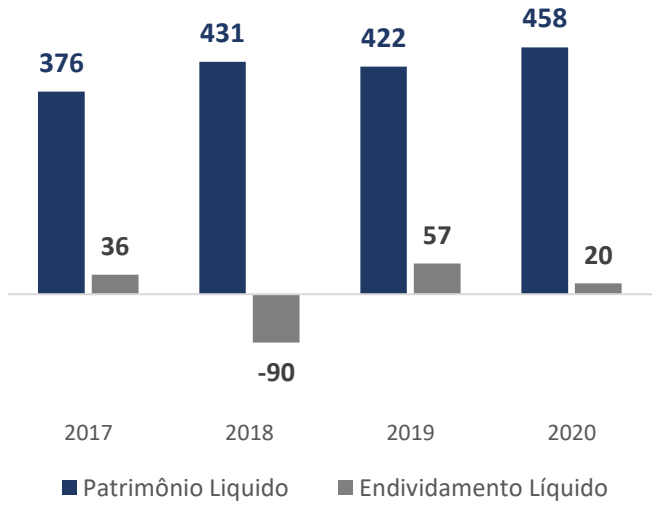
SOBRE O PARCEIRO – MPD

Abaixo são apresentados os principais indicadores econômicos da MPD, os quais na visão do gestor os atuais patamares de lucro, patrimônio e endividamento reforçam a sólida saúde financeira da companhia.

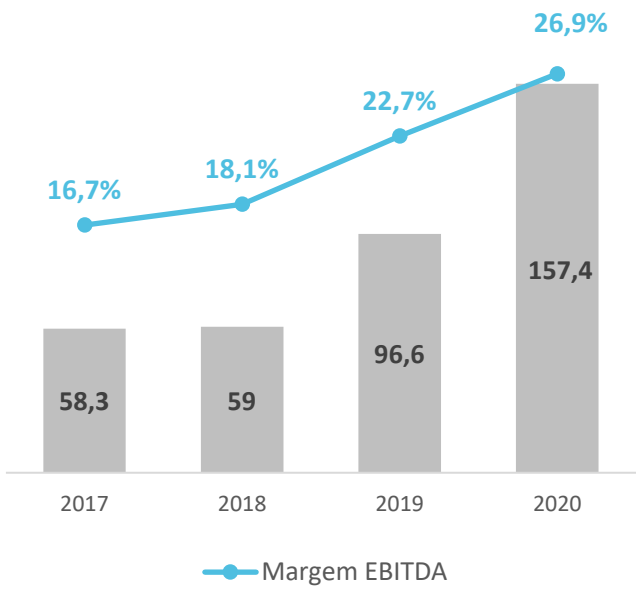
Lucro Líquido e Margem Líquida (milhões)



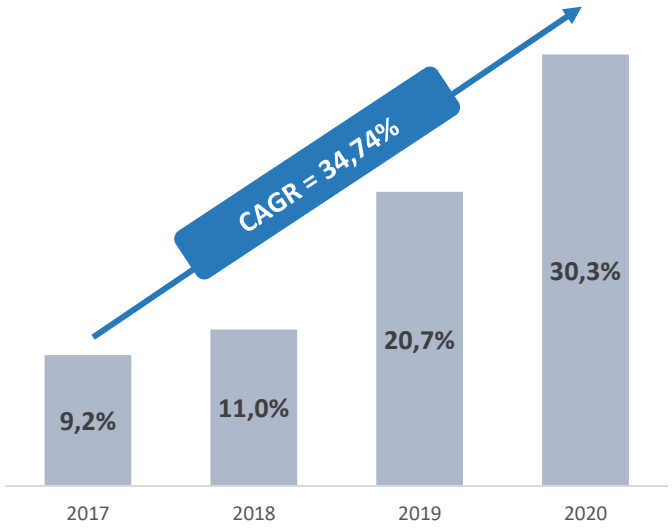
Endividamento Líquido e PL (milhões)



Ebitda e Margem Ebitda (milhões)



ROE



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 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

Autorregulação
ANBIMA