



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MMPD11 | JANEIRO 2022

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 dezembro, o time de gestão seguiu no processo de estruturação dos investimentos relacionados aos terrenos da **Vila Mariana, Aclimação e Moema**. A operação será realizada via CRI e as minutas já encontram-se em fase final de revisão pelos assessores contratados pela MPD.

Até o momento nos trabalhos relacionados as diligências dos terrenos, não identificamos nenhum ponto que seja crítico e/ou traga implicações para o investimento.

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.

Em paralelo houve a venda e monetização dos CRIs GPA, gerando um resultado no mês para o fundo no montante de **R\$ 216 mil**. A totalidade dos recursos estão alocados em renda fixa com liquidez diária.

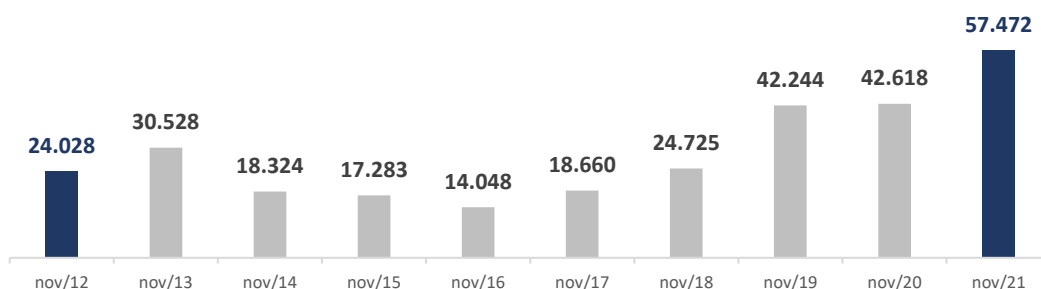
IMPORTANTE: As cotas do Fundo estarão disponíveis para negociação no mercado secundário após 12 meses do início do Fundo ou após 85% do Patrimônio Líquido alocado em ativos-alvo (projetos residenciais), o que ocorrer primeiro (respeitando o prazo mínimo dos 3 meses de lock-up para as ofertas 476).

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

CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

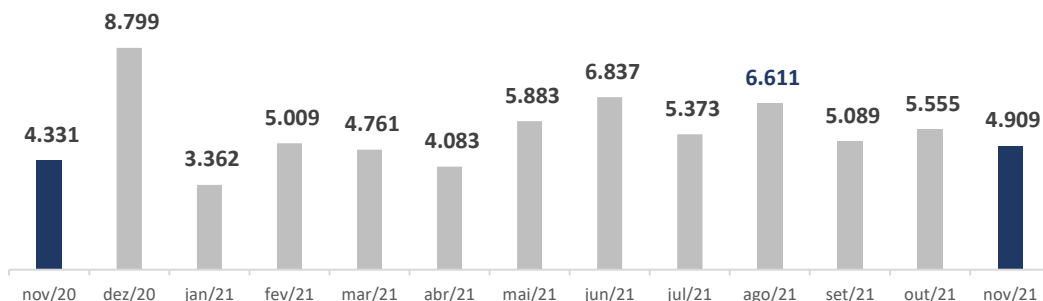
Entrando no panorama geral do mercado imobiliário em São Paulo e utilizando como base os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP para o mês de novembro de 2021, nota-se o destaque para o período quando comparada o volume acumulado de unidades vendidas em anos anteriores.

Unidades Vendidas (Acum. 12 meses)



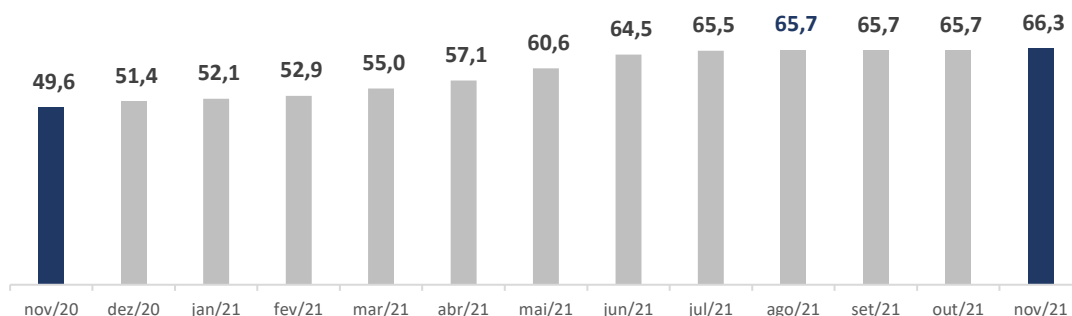
Quando considerado o volume de vendas por mês nos últimos 12 meses, é possível verificar uma leve redução no volume de vendas em nov-21, quando comparado ao mês anterior (out-21). Entretanto, o resultado foi 13,3% superior quando comparadas as vendas realizadas em nov-20, o que reforça a constância no setor em São Paulo:

Unidades Residenciais Vendidas



Observados os últimos 12 meses (dez-20 a nov-21), foram comercializadas 66.271 unidades, representando um aumento de 33,3% em relação ao período anterior (dez-19 a nov-20), quando foram vendidas 49.498 unidades.

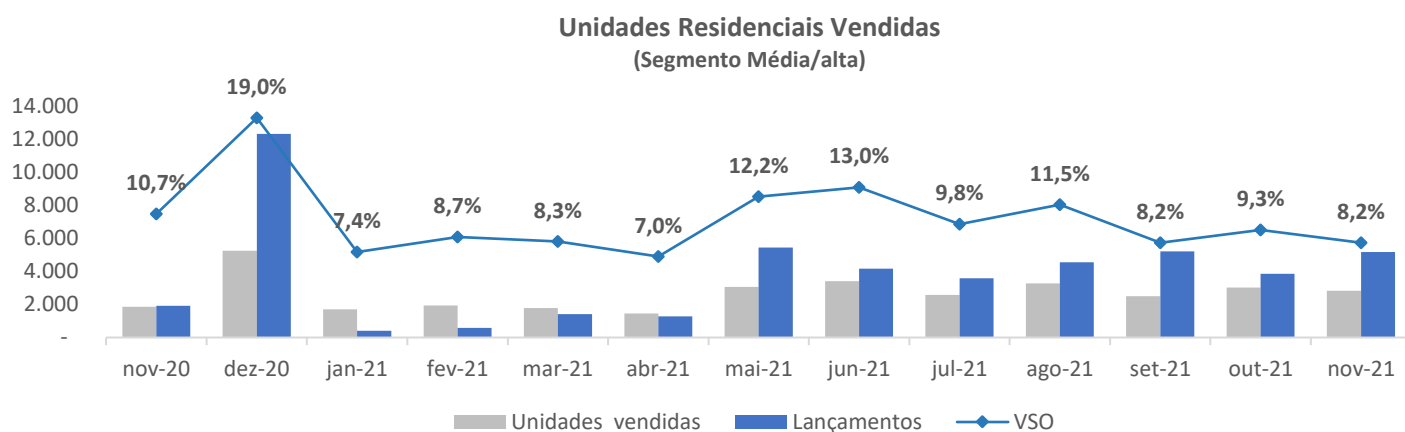
Unidades Residenciais Vendidas (Acum. 12 meses)



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 nov) com expressivos números de unidades lançadas (35.727) e vendidas (27.595), demonstrando um VSO (Vendas Sobre Oferta) de 47% e acumulado nos últimos 12 meses de 51,7%. 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 8,2% de novembro-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 12 meses.



Como mencionado acima, o mês de novembro demonstra crescimento no volume de vendas frente a novembro-20. Com relação ao mercado, as maiores incorporadoras do país divulgaram as prévias operacionais com bons resultados de vendas e lançamentos no último trimestre de 2021. Para 2022 existe um consenso no setor de que terão desafios, porém o diferencial estará atrelado a localizações mais seletivas.

Em reportagem divulgada pela [Folha](#), os bairros de Moema e Vila Mariana (locais onde o fundo alocará recursos), foram indicados como preferidos para compra em São Paulo. E também que imóveis de 2 a 3 quartos tiveram um aumento considerável nas buscas.

Assim corroboramos 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 **em Fundo com liquidez diária**.

Destacando o status dos terrenos, estes ativos estão em fase de estruturação dos investimentos e com previsão para conclusão e desembolso em fevereiro-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	Fev/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	Fev/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	Fev/22	

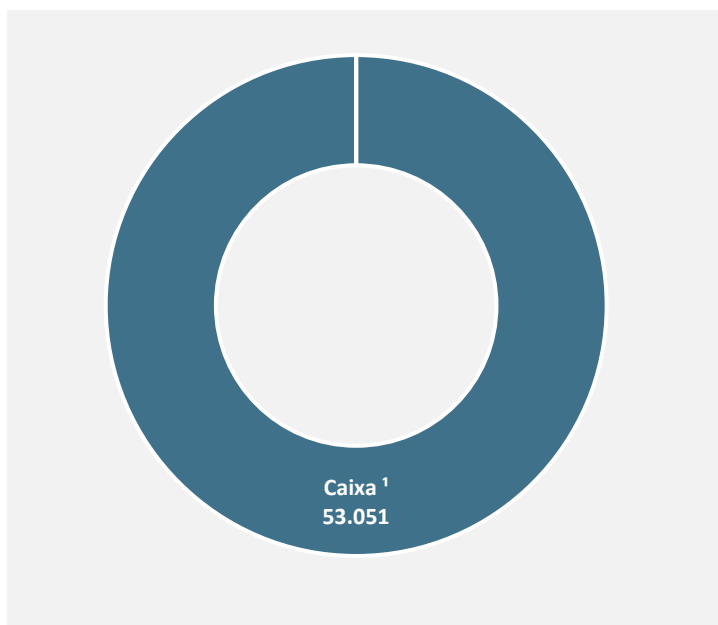
DISTRIBUIÇÕES E AMORTIZAÇÕES

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
Dez/21	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

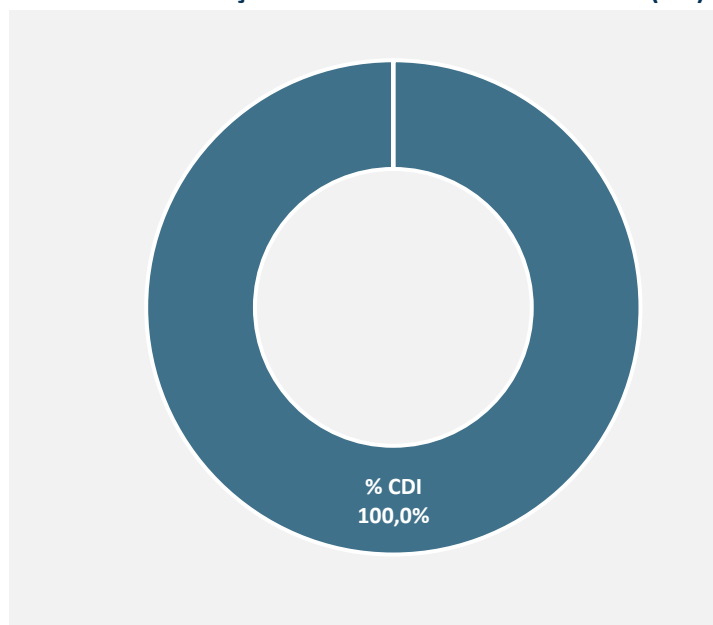
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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

DISTRIBUIÇÃO POR ATIVO (R\$ Mil)



DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (%)



¹ Caixa alocado em fundo de renda fixa

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE – dezembro/2021		Valor por Cota
Total de Receitas	R\$ 505.200	R\$ 0,95
Resultado Caixa	R\$ 289.682	R\$ 0,55
Receita CRI	R\$ 215.518	R\$ 0,41
Total Despesas	-R\$ 138.838	-R\$ 0,26
Taxa Adm	-R\$ 67.233	-R\$ 0,13
Taxa de Performance	-	-
Outros	-R\$ 71.604	-R\$ 0,14
Lucro do mês	R\$ 366.362	R\$ 0,69
Lucro distribuído	R\$ 0	R\$ 0,00
Lucro Retido	R\$ 366.362	R\$ 0,69
DY mensal ¹	0,69%	-
DY Anual ²	8,62%	-
Lucro acumulado (a distribuir)	R\$ 1.570.485	R\$ 2,96
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