



Mauá Capital

| RELATÓRIO MENSAL MMPD11 | FEVEREIRO 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

Em janeiro-22 houve a distribuição dos dividendos acumulados no montante total de R\$ 1.570.485 (2,96/cota).

Em fevereiro-22, 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 estão passando pelos últimos ajustes, o que indica que estamos em vias de *sign-off* e posterior entrada na B3 nos próximos dias.

Os trabalhos relacionados às diligências dos terrenos estão em fase final e até o momento 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.

Apesar da expectativa recente de um cenário um pouco mais desafiador para a incorporação imobiliária, é esperada a manutenção de um volume de vendas em níveis próximos aos vistos em 2021. Numa visão de linha de crédito, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) prevê que o financiamento imobiliário alcance um volume recorde de 260 bilhões de reais até o fim de 2022, leve aumento frente aos 255 bilhões financiados em 2021.

Apesar do presente momento contar com uma taxa de juros mais elevada, vale ressaltar que os projetos alvo de investimento do fundo tem como previsão de conclusão ao longo do ano de 2025, ano que temos perspectiva da Selic em 7% a.a.²

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).

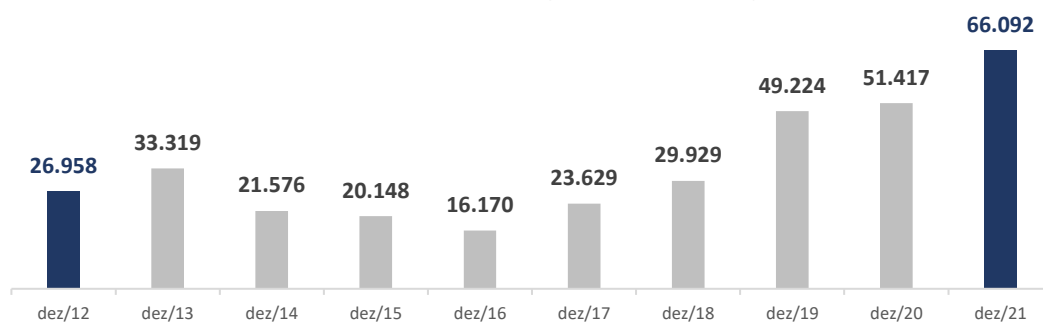
¹ Retorno nominal, considerando o IPCA médio de 4% a.a.

² Informação baseada no relatório Focus de 11 de fevereiro de 2022

CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

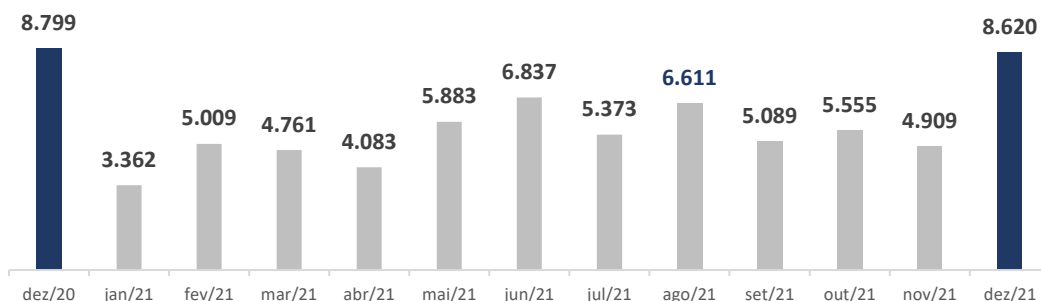
Entrando no panorama geral do mercado imobiliário em São Paulo e utilizando como base os últimos dados divulgados pelo Secovi-SP para o mês de dezembro de 2021, nota-se o destaque para o período quando comparada o volume acumulado de unidades vendidas em anos anteriores.

Unidades Vendidas (Acum. 12 meses)



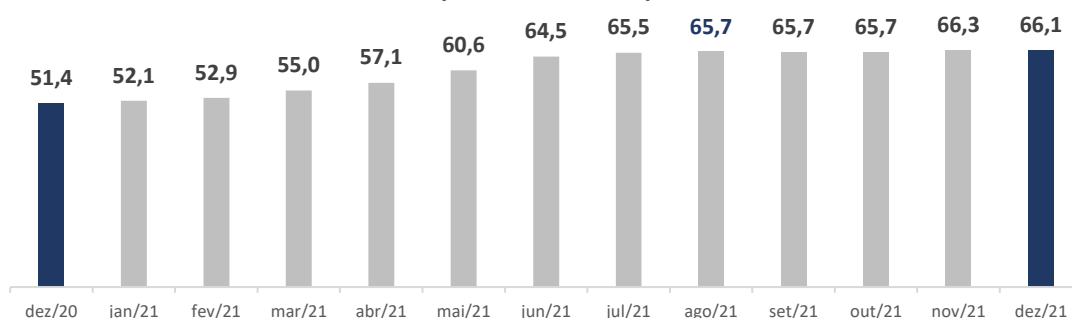
Quando considerado o volume de vendas por mês nos últimos 12 meses, é possível verificar uma leve redução no volume de vendas em dez-21, quando comparado ao mesmo mês do ano anterior (dez-20). Mas demonstra a constância no setor em São Paulo:

Unidades Residenciais Vendidas



Observados os últimos 12 meses (jan-21 a dez-21), foram comercializadas 66.092 unidades, representando um aumento de 28,5% em relação ao período anterior (jan-20 a dez-20), quando foram vendidas 51.417 unidades.

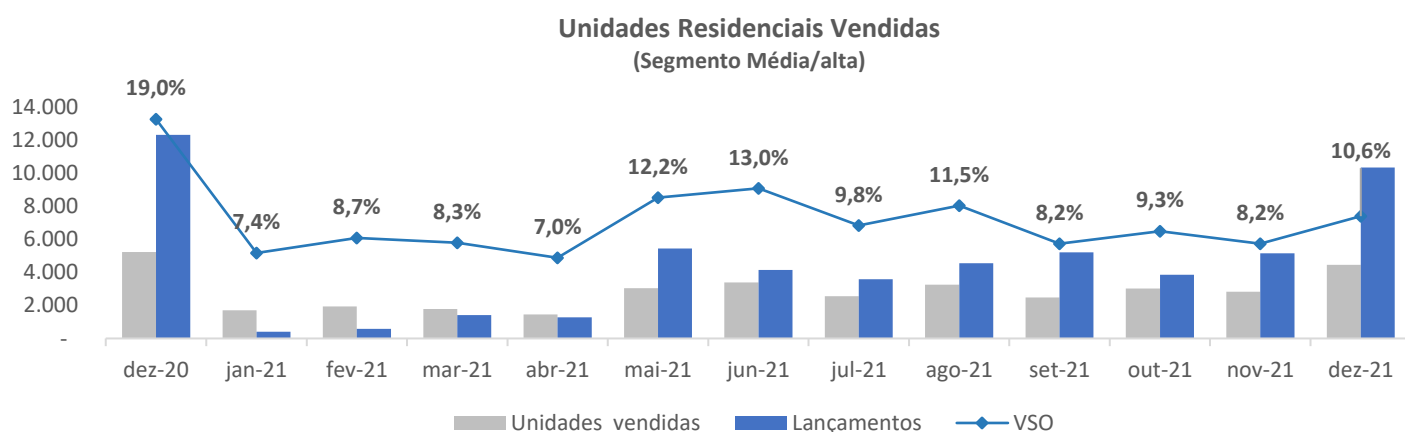
Unidades Residenciais Vendidas
(Acum. 12 meses)



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 dez) com expressivos números de unidades lançadas (46.099) e vendidas (32.058), demonstrando um VSO (Vendas Sobre Oferta) de 46,7%. 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 10,6% de dezembro-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 10 meses.



O ano de 2021 fechou com o recorde de vendas de imóveis na cidade de São Paulo. Para 2022 existe um consenso no setor de que será um ano de desafios, com um nível elevado nos números de lançamentos e vendas ao longo do ano, porém o diferencial estará atrelado a localizações mais seletivas e diferenciadas.

Reforçando o desejo da casa própria, uma [pesquisa](#) realizada pelo QuintoAndar em parceria com o Instituto Datafolha, demonstra que 87% dos entrevistados pretendem adquirir um imóvel. Até mesmo na faixa etária dos mais jovens, o imóvel passou a ter um peso significativo, corroborada pela pesquisa: 91% dos entrevistados entre 21 e 24 anos afirmam que sonham com um imóvel próprio.

Assim mantemos a visão dos últimos relatórios, onde vislumbramos 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 março-22.

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	

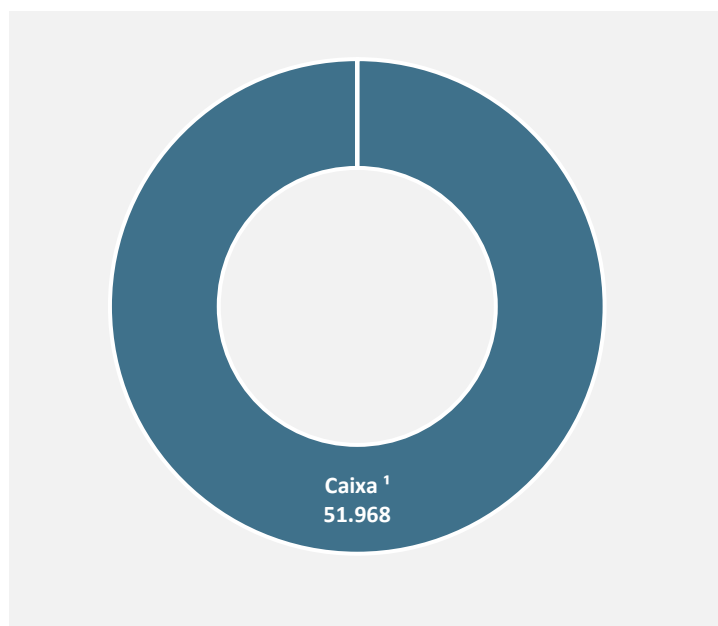
DISTRIBUIÇÕES E AMORTIZAÇÕES

Período	Amortizações (R\$/cota)	Amortizações (Acumulado)	Rendimento (R\$/cota)	Amortizações + Rendimentos (Mensal)
2021	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Jan/22	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2,96	R\$ 0

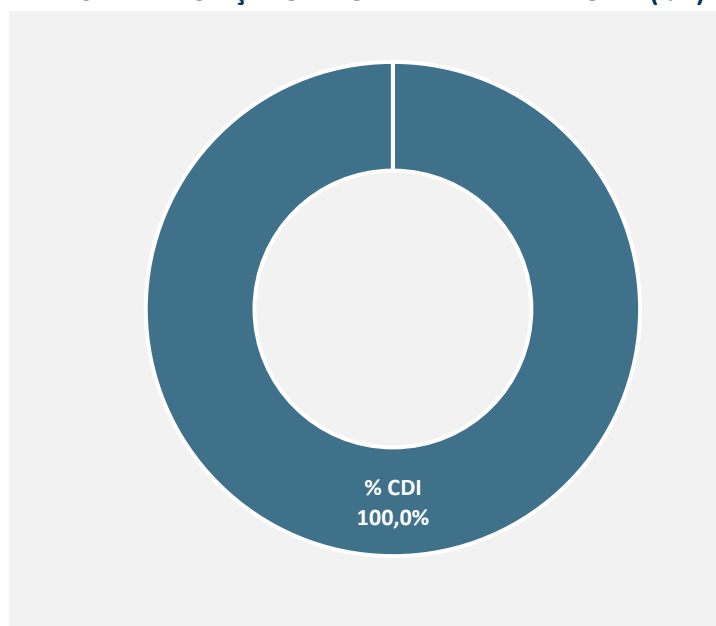
INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

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 – janeiro/2022		Valor por Cota
Total de Receitas	R\$ 304.369	R\$ 0,57
Resultado Caixa	R\$ 304.369	R\$ 0,57
Receita CRI	R\$ 0	R\$ 0,00
Total Despesas	-R\$ 72.628	-R\$ 0,14
Taxa Adm	-R\$ 67.163	-R\$ 0,13
Taxa de Performance	0	-
Outros	0	-
Lucro do mês	R\$ 231.742	R\$ 0,44
Lucro distribuído¹	R\$ 1.570.485	R\$ 2,96
Lucro Retido	R\$ 231.742	R\$ 0,44
DY mensal ²	R\$ 231.742	R\$ 0,44
DY Anual ³	0,44%	-
Lucro acumulado (a distribuir)	R\$ 231.742	R\$ 0,44
Quantidade de Cotas	530.000	-

Notas:

- (1) Referente ao resultado acumulado do 2º semestre de 2021.
- (2) Considerando como base o resultado do mês e cota de emissão R\$ 100,00.
- (3) 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