



Mauá Capital

| RELATÓRIO ANUAL | MMPD11 | DEZEMBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS (DEZEMBRO/24)

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

Código de Negociação (Ticker)
MMPD11

Número de Cotistas
102

Patrimônio Líquido
R\$ 57.802.284,91
R\$ 108,96/ cota

Liquidez
**Cotas bloqueadas
para negociação**

Resultado gerado em 2024¹
R\$ 4.607.135,57
R\$ 8,69/ cota

Amortizações em 2024
**Ainda não foram
realizadas amortizações**

Início do fundo
Set/2021

Prazo previsto para encerramento
**6 anos (Set/2027) com
possibilidade de extensão de
mais 2 anos (Set/2029)**

Anúncio e Pagamento de Dividendos

11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente

Data do IPO
Setembro/2019

Quantidade de Cotas
530.497

CNPJ
41.080.968/0001-52

Público Alvo
Investidores Profissionais

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
1,30% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,15% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder IPCA + 6,00% a.a.

(1) Considerando o efeito competência e não caixa para os investidores.

RESUMO E MANDATO DO FUNDO

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

COMENTÁRIO DO GESTOR – ANO DE 2024

Do ponto de vista dos projetos investidos, o ano de 2024 foi marcado pelo início das obras dos projetos Refúgio 359, no bairro da Aclimação e do Trinity Vila Clementino, no bairro de mesmo nome.

O projeto Most Moema, cujas obras já haviam sido iniciadas em 2023, segue dentro do cronograma esperado.

Em relação à velocidade de vendas, todos os projetos já ultrapassaram a marca de 30% das unidades vendidas e em conversas com a Incorporadora MPD, os preços seguem em linha com o esperado nas datas de lançamento.

2ª emissão de cotas e enquadramento tributário: fruto de um trabalhoso processo operacional de estruturação realizado pela JiveMauá, em 2024 também foi realizada uma nova oferta de cotas, na qual novos investidores entraram no Fundo. No total, agora são 102 cotistas e o fundo está enquadrado nas novas resoluções legais no que tange às regras de isenção da cobrança de imposto de renda.

Mercado residencial em São Paulo²: o ano de 2024 mostrou resiliência e crescimento do mercado residencial na cidade. O número de lançamentos bateu recorde em mais de 104 mil unidades.

As vendas também cresceram e ficaram praticamente empatadas com os lançamentos, em 103 mil unidades, o que representa um aumento de 36% em relação à 2023.

(1) Conforme a lei 11.033, artigo 3º, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos e amortizações distribuídos pelo Fundo ao Cotista Pessoa Física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. (2): Fonte: Secovi, SP

O MANDATO DO FUNDO

O FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL tem por objetivo investir em projetos de incorporação residencial junto à incorporadora MPD. Os investimentos são feitos utilizando o conceito de permutas financeiras, o que na visão da Mauá Capital apresentam a melhor relação risco x retorno neste tipo de ativo.

Abaixo estão elencados alguns dos pilares de gestão para a realização dos investimentos:

- 1. Projetos residenciais em parceria com a incorporadora MPD**: companhia com comprovado *track-record* e solidez financeira.
- 2. 100% na cidade de São Paulo**: região com mercado residencial aquecido e ganho real de preço nos últimos anos.
- 3. Foco em projetos de média e alta renda**: segmento que consideramos mais resilientes.
- 4. Instrumento de permuta financeira**: participação apenas no nível de receita, o que isenta o fundo das variações nas despesas e custos de obras e incorporação e dos passivos inerentes ao negócio, como trabalhistas, cíveis e fiscais.
- 5. Prazo do fundo e obrigatoriedade de amortização**: o FII nasceu com prazo determinado de 6 anos, podendo ser prorrogado por mais 2 anos, o que significa que deverá distribuir, através de rendimentos e amortizações, todo o fluxo que receber dos projetos investidos inicialmente, sem a possibilidade de reinvestir o capital em novos ativos.
- 6. Mecanismos de proteção**: estruturação pela Mauá Capital de uma série de níveis e gatilhos de proteção para mitigação de riscos (explicados nas próximas páginas deste relatório).

VOLUME INVESTIDO E PROJETOS SELECIONADOS

Em sua emissão de cotas, realizada em setembro/21, o FII captou o total de R\$ 53,0 milhões. Com estes recursos o FII realizou um investimento relacionado a três projetos junto à incorporadora MPD. Abaixo o resumo destes projetos investidos.



PROJETO MOST MOEMA

Localizado no bairro de Moema, na zona sul de São Paulo, o projeto conta com tipologias que vão de *studio* a 300m², além de 4 lojas na fachada ativa do empreendimento. O valor total investido pelo fundo foi de R\$ 25,0 milhões, perfazendo um direito ao percentual de 19,25% das receitas líquidas do projeto.



PROJETO REFÚGIO 359

Localizado no bairro da Aclimação, também na zona sul de São Paulo, o projeto conta com tipologias residenciais acima dos 100m². Haverá também unidades *studio* “não-residenciais” e uma loja na fachada. O valor total investido pelo fundo foi de R\$ 10,54 milhões, perfazendo um direito ao percentual de 10,7% das receitas líquidas do projeto.



PROJETO TRINITY VILA CLEMENTINO

Localizado no bairro da Vila Clementino, também na zona sul de São Paulo, o projeto conta com tipologias que vão de 26 a 144 m². Haverá unidades *studio* “não-residenciais” e uma loja na fachada. O valor total investido pelo fundo foi de R\$ 14,47 milhões, perfazendo um direito ao percentual de 11,95% das receitas líquidas do projeto.

DETALHAMENTO DOS MECANISMOS DE PROTEÇÃO

No momento da estruturação do investimento foram elaborados três principais mecanismos de proteção relacionados aos projetos:

1. Aluguel virtual no caso de atraso no lançamento dos projetos: em eventuais atrasos a partir de uma data pré-acordada como limite para o lançamento de cada um dos projetos, a MPD deveria remunerar o fundo com um aluguel virtual equivalente a 7% a.a. em relação ao valor investido, relacionado ao respectivo projeto. Caso o atraso fosse maior que 24 meses, o fundo poderia declarar o vencimento antecipado recebendo uma remuneração de IPCA + 9,5% a.a..

a) **Status atualizado do uso deste mecanismo de proteção:** O fundo recebeu aluguel virtual decorrente do atraso no lançamento dos projetos Trinity Vila Clementino (3 meses de atraso) e Refúgio 359 (4 meses de atraso). O total recebido foi de R\$ 1,296 milhão ou R\$ 2,44 por cota. Neste momento, todos os projetos já foram lançados.

2. Ajuste no percentual de permuta em caso de atraso na entrega das obras: em caso de atraso de obra menor que 12 meses, o fundo faria jus a um ajuste de participação no percentual de permuta para manter sua remuneração base inalterada. Caso o atraso passe de 12 meses, há o direito do fundo declarar o vencimento antecipado do investimento recebendo uma remuneração de IPCA + 9,5% a.a..

a) **Status atualizado do uso deste mecanismo de proteção:** todas os projetos já estão em obras, que seguem dentro do prazo.

3. Cláusula de recompra das unidades remanescentes em estoque após 24 meses a partir do fim das obras: foi acordado que após o fim das obras, a MPD possuirá 24 meses remanescentes de atividade comercial para vender as unidades remanescentes. Caso ainda existam unidades a serem vendidas após este prazo, o fundo poderá acionar a cláusula de recompra. Acionada a cláusula de recompra, o valor a ser pago pela MPD incorporadora ao fundo será o do percentual de permuta aplicado a um preço teórico das unidades que será o maior entre (i) o preço da viabilidade inicial corrigido pelo IPCA; (ii) havendo mais de 10 vendas realizadas nos últimos 6 meses, o preço médio destas vendas e; (iii) caso não tenham ocorrido estas 10 vendas, o preço médio das últimas 10 unidades vendidas.

a) **Status atualizado do uso deste mecanismo de proteção:** os projetos ainda estão em obra e dentro do prazo. Este mecanismo somente poderá ser acionado após 24 meses contados a partir do final das respectivas obras.

COTA E RESULTADOS ACUMULADOS

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL

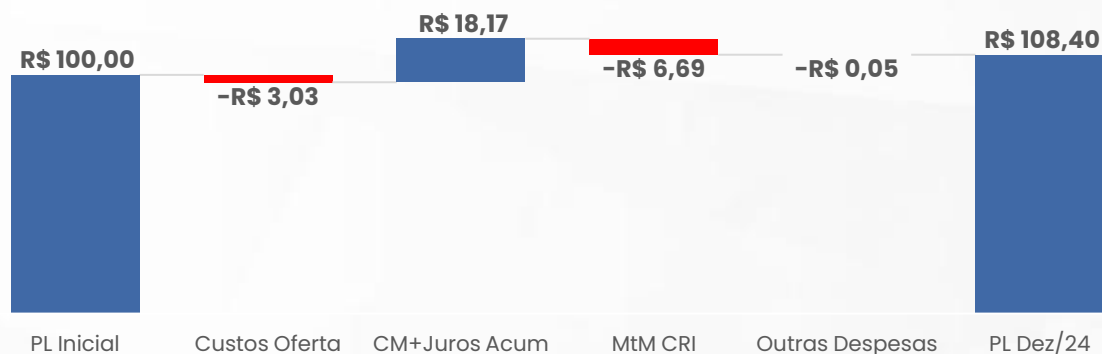
O instrumento utilizado para formalizar a relação entre o fundo e os projetos foi o de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Esta foi, na visão da Mauá Capital, a forma mais segura e protegida de realizar estes investimentos.

Este CRI foi emitido a uma taxa de IPCA + 9% a.a., mas vale ressaltar que esta não é, e nem deve ser considerada, a expectativa final de rentabilidade dos ativos. Em outras palavras, esta taxa é uma mera referência e a rentabilidade final dependerá da performance (velocidade e preço de vendas) dos projetos.

Por ser um instrumento de renda-fixa (CRI), o administrador realiza uma atualização mensal de marcação a mercado deste ativo, o que impacta o valor da cota patrimonial. Esta variação leva em conta o movimento das NTN-Bs.

Sendo assim, ao mesmo tempo que a taxa de emissão do CRI corrige o saldo devedor para cima (o que chamamos de Correção Monetária + Juros, no gráfico abaixo), a marcação a mercado de acordo com as NTN-Bs pode fazer com que este valor também seja acrescido ou decrescido (o que chamamos de MTM CRI no gráfico abaixo).

Evolução da cota patrimonial desde o início do Fundo.
em R\$ / cota



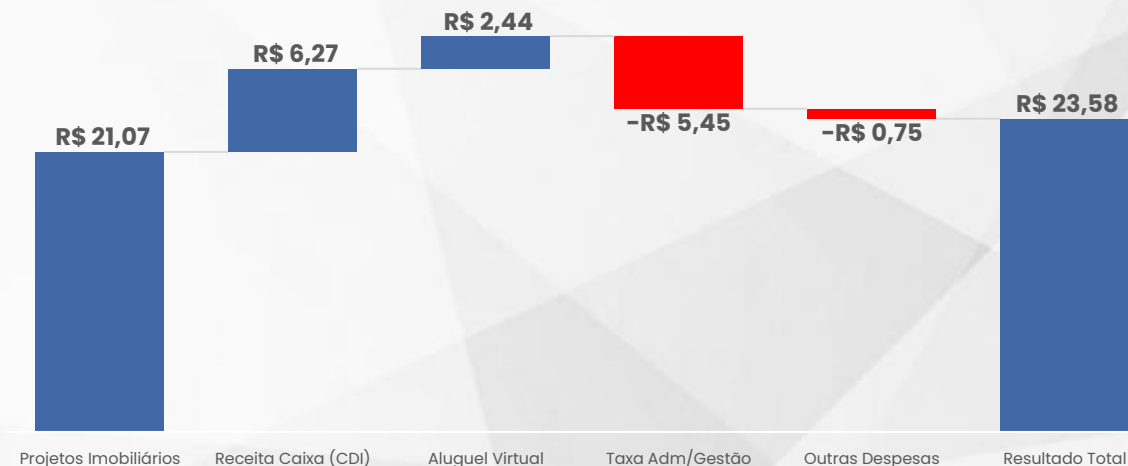
RESULTADOS ACUMULADOS (EFEITO CAIXA)

Já para fins de distribuição de rendimentos e amortizações, são os valores que transitam no caixa que são considerados.

Ao final do fundo, as duas contas se encontram (cota patrimonial e resultado com efeito caixa).

O gráfico abaixo apresenta o resultado acumulado que transitou na demonstração de resultados do fundo desde o início e até dezembro/24.

Receitas e despesas desde o início do Fundo
(Impacto Caixa) em R\$/cota



A totalidade deste montante já foi distribuída aos cotistas como rendimentos

INFORMAÇÕES EVOLUTIVAS

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

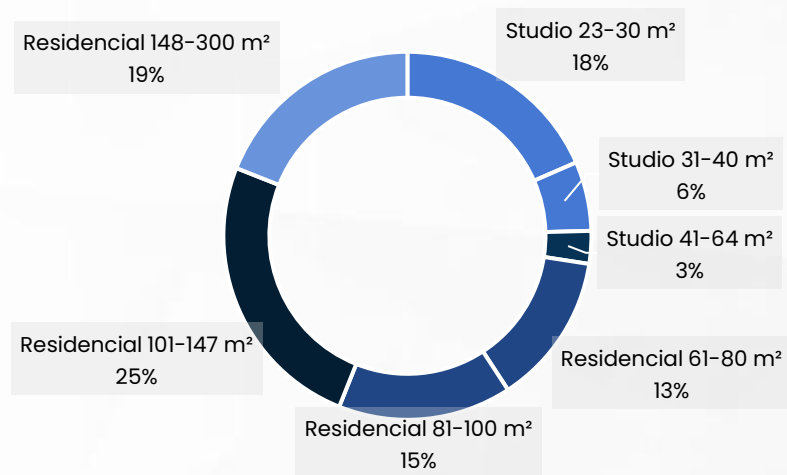
STATUS DE VENDAS E OBRAS

A tabela abaixo apresenta o status da evolução de vendas e obras dos empreendimentos no fechamento de 2024.

Projeto	Lançamento	% Vendido	% Evolução de Obras	Expectativa Fim de Obras
Most Moema	Nov/22	39%	37%	Fev/26
Trinity Vila Clementino	Out/23	32%	15%	Out/26
Refúgio 359	Mai/23	44%	11%	Set/26

ABERTURA POR TIPOLOGIA

O gráfico abaixo apresenta a abertura, de forma agregada, da exposição do fundo por tipologia dos imóveis investidos.



FLUXO DO CAPITAL PARA O INVESTIDOR

A tabela abaixo apresenta o histórico de distribuições de rendimentos e amortizações por cota realizadas pelo fundo desde o seu início.

Considerando que os empreendimentos possuem expectativa de conclusão de obras entre fevereiro e outubro de 2026, **é a partir da 2ª metade do próximo ano que o Fundo deve começar a realizar amortizações aos cotistas.** Isso ocorre pois a maior parcela do fluxo recebido nos empreendimentos depende do repasse do financiamento aos bancos, o que só ocorre após a entrega de obras e emissão do habite-se.

Período Competência	Amortizações	Rendimentos	Amort + Rendim
2021	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2022	R\$ 0	R\$ 5,02	R\$ 5,02
2023	R\$ 0	R\$ 9,86	R\$ 9,86
Jan-24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fev/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Mar/24	R\$ 0	R\$ 1,84	R\$ 1,84
Abr/24	R\$ 0	R\$ 1,18	R\$ 1,18
Mai/24	R\$ 0	R\$ 0,64	R\$ 0,64
Jun/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Jul/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Ago/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Set/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Out/24	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Nov/24	R\$ 0	R\$ 4,47	R\$ 4,47
Dez/24	R\$ 0	R\$ 0,56	R\$ 0,56
TOTAL	R\$ 0	R\$ 23,58	R\$ 23,58

DETALHAMENTO DOS PROJETOS

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

MOST MOEMA

O projeto conta com especificações de alto padrão e tipologias residenciais que vão de 80 m² a 300 m². Há também unidades tipo Studio em composição arquitetônica separada e harmônica com a torre principal, no formato “L”, além de 4 lojas na fachada.

Dentre os principais atrativos do bairro de Moema destaca-se a proximidade ao Parque Ibirapuera e ao Aeroporto de Congonhas. Bairro consolidado com acesso rápido às Avenidas Bandeirantes, Moema e Indianópolis. Além disso, conta com duas estações de metrô – estação Moema e estação Eucaliptos – da linha lilás.

INFORMAÇÕES DO PROJETO

Endereço Av. Cotovia, nº 79 – Moema, São Paulo

Sócios MPD Incorporadora e DZ Inc

Total de Unidades 155 unidades

Tipologia Residencial de 80 a 300 m² | Studio de 33 a 64 m² | Lojas de 100 a 160 m²

Área Privativa Total 12.701 m²

VGV Projetado R\$ 232,3 milhões

Status do projeto Lançamento Nov-22. Em obras.

Fotos



Localização



DETALHAMENTO DOS PROJETOS

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

TRINITY VILA CLEMENTINO

O projeto conta com especificações de alto padrão e tipologias residenciais que vão de aprox. 61 m² a 144 m², com foco em tipologia família. Há também unidades NR e 1 loja na fachada.

Dentre os principais atrativos do bairro da Vila Clementino destacam-se a presença de edifícios residenciais e um centro comercial desenvolvido. O Bairro possui acesso à várias estações de metrô: Paraíso, Ana Rosa, Praça das Árvores, Saúde, São Judas, Brigadeiro, Chácara Klabin. O bairro também é próximo ao Parque Ibirapuera, rede de hospitais (AACD Servidor e Hospital São Paulo) e as Avenidas 23 de Maio e Paulista.

INFORMAÇÕES DO PROJETO

Endereço	Rua Borges Lagoa, 822 – Vila Clementino, São Paulo
Sócios	MPD Incorporadora e Helbor
Total de Unidades	321 unidades
Tipologia	Residencial de 61 a 144 m ² Studio de 26 a 31 m ² 1 Loja
Área Privativa Total	13.833 m ²
VGv Projetado	R\$ 216,2 milhões
Status do projeto	Lançamento Out-23. Em obras.

Fotos



Localização



DETALHAMENTO DOS PROJETOS

MMPD: FII MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

REFÚGIO 359

O projeto conta com especificações de alto padrão e tipologias maiores, acima dos 100 m². Há também unidades NR e 1 loja na fachada.

O bairro da Aclimação possui excelente mobilidade urbana e extensa área verde proporcionada pelo Parque da Aclimação. Tem localização privilegiada por estar próxima as regiões da Vila Mariana, Bela Vista e Liberdade. A mobilidade urbana é desenvolvida e conta com quatro estações de metrô – Liberdade, São Joaquim, Paraíso e Vergueiro. Além disso, tem fácil acesso às Avenidas 23 de Maio e Paulista.

INFORMAÇÕES DO PROJETO

Endereço	Rua Nilo, 359 – Aclimação, São Paulo
Sócios	MPD Incorporadora e Gregory
Total de Unidades	144 unidades
Tipologia	Residencial de 108 a 269 m² Studio de 26 a 43 m² 1 Loja
Área Privativa Total	11.675 m²
VGV Projetado	R\$ 173,9 milhões
Status do projeto	Lançamento Mai-23. Em obras.

Fotos



Localização





Mauá Capital

| Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com

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 está exposto.

