
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

(CNPJ nº 23.648.935/0001-84)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

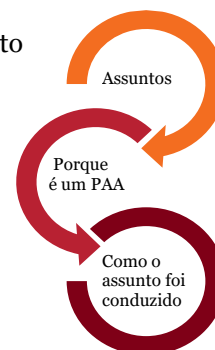
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (notas explicativas 3.3.2 e 5.2-b)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de outubro de 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Putini'.

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	13.839
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	120.770
Negociação e intermediação de valores		1.371
Outros créditos		6
		135.986
Não circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	559.524
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	5.2 (a)	22.697
		582.221
Total do ativo		718.207
Passivo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Rendimentos a distribuir	7	3.980
Impostos e contribuições a recolher	11	33
Provisões e contas a pagar		2.304
		6.317
Total do passivo		6.317
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	670.623
Gastos com colocação de cotas	8.4	(15.790)
Reserva de contingências	8.3	36
Lucros acumulados		57.021
Total do patrimônio líquido		711.890
Total do passivo e patrimônio líquido		718.207

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	29.073
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	1.019
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(2.674)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	6	548
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	453
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (a)	342
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	11	(91)
		28.670
Resultado líquido de atividades imobiliárias		28.670
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.579
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(438)
		2.141
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	6 e 11	(3.751)
Taxa de performance		(1.692)
Outras despesas operacionais	11	(235)
		(5.678)
Lucro líquido do período		25.133
Quantidade de cotas integralizadas		7.236.625
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		3,47
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		98,37

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação) do Fundo a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 21 de agosto de 2019		200.012	-	-	63.486	263.498
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	470.611	-	-	-	470.611
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(15.790)	-	-	(15.790)
Reserva de contingências		-	-	36	(36)	-
Lucro líquido do período		-	-	-	25.133	25.133
Rendimentos apropriados no período	7	-	-	-	(31.562)	(31.562)
Em 30 de junho de 2020		670.623	(15.790)	36	57.021	711.890

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

		30/06/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(3.180)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(198)
Pagamento IRPJ s/ renda variável		(73)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(438)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.889)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.579
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs		(28.590)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs		548
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs		5.317
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		1.384
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		140.231
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		(597.396)
Juros e Atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		30.411
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		25.723
Caixa líquido das atividades de investimento		(419.793)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas		470.611
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas		(15.790)
Rendimentos distribuídos		(27.582)
IRRF sobre rendimentos distribuídos		16
Caixa líquido das atividades de financiamento		427.255
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3	3.573
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		10.266
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		13.839

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira no período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII (anteriormente denominado como Maua Capital Re Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2020:

MCC111 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Dezembro	109,00
Janeiro	103,99
Fevereiro	103,25
Março	88,50
Abril	88,50
Maio	85,79
Junho	98,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. Em 21 de agosto de 2019 o Fundo foi transformado de Fundo de Investimento Multimercado para Fundo de Investimento Imobiliário, não tendo período de comparação à 30 de junho de 2010.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira no período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervirá na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficácia reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor das cotas, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2020
13.839
13.839

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2020
22.697
680.294
702.991
Circulante 120.770
Não circulante 582.221

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	de cotas detidas	Valor de cota	Total
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	Não	(1)	0,28%	35.208	108,79	3.830
Kinea Índices de Preços FII	Não	(1)	0,07%	23.999	110,55	2.653
Valora RE III FI Imobiliário-FII	Não	(1)	0,31%	13.932	87,14	1.214
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - FII	Não	(1)	38,46%	150.000	100,00	15.000
						22.697

As Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários que compõem a carteira são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Legendas

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira no período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

Movimentação do período

Saldo em 21 de agosto de 2019

Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	28.590
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(6.688)	453
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	342	
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		22.697

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela HabitaSec Securitizadora S.A, ISEC Securitizadora S.A., RB Capital Companhia de Securitização e True Securitizadora S.A. com amortizações mensais de juros e atualização monetária e principal mensal, trimestral e anual, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2020											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo	
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139273	(4)	-	Classe 1 e Série 178	11/29/2019	11/26/2025	IPCA + 6,50%	41.884	42.700	42.700	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0823309	(2)	-	Classe 1 e Série 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA + 6,25%	40.000	39.915	39.915	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0906182	(1)	-	Classe 1 e Série 183	12/20/2019	12/21/2024	IPCA + 12,00%	24.500	25.075	25.075	
Isec Securitizadora S.A.	17L0765996	(1)	-	Classe 4 e Série 18	12/11/2017	12/13/2032	IPCA + 7,00%	50.000	50.935	50.936	
Isec Securitizadora S.A.	18F0849431	(1)	-	Classe 4 e Série 21	6/25/2018	12/13/2032	IPCA + 7,00%	87.800	91.279	87.719	
Isec Securitizadora S.A.	18G0705308	(2)	-	Classe 1 e Série 29	7/13/2018	7/25/2033	IPCA + 7,25%	38.679	39.559	39.611	
Isec Securitizadora S.A.	19G0290123	(1)	-	Classe 4 e Série 41	7/19/2019	7/11/2033	IPCA + 6,00%	88.000	93.667	93.667	
Isec Securitizadora S.A.	19K0981679	(3)	-	Classe 4 e Série 54	11/14/2019	12/16/2031	IPCA + 6,00%	12.963	12.505	12.478	
RB Capital Companhia de Securitização	17H0164854	(2)	AAA-	Classe 1 e Série 165	8/6/2017	11/6/2027	IPCA + 6,35%	4.400	3.871	4.019	
RB Capital Companhia de Securitização	19L0907949	(2)	-	Classe 1 e Série 239	12/20/2019	12/15/2034	IGPM + 4,75%	35.000	35.871	35.877	
RB Capital Companhia de Securitização	19L0938593	(2)	-	Classe 1 e Série 224	12/30/2019	11/27/2031	IGPM + 6,10%	28.131	27.317	27.317	
RB Capital Companhia de Securitização	20C0128177	(1)	-	Classe 1 e Série 266	3/3/2020	2/24/2025	CDI + 4,00%	24.300	23.891	23.891	
RB Capital Companhia de Securitização	20F0674264	(2)	-	Classe 1 e Série 265	6/3/2020	5/16/2033	DI + 5,00%	34.000	34.019	34.019	
True Securitizadora S.A.	19E0262379	(3)	-	Classe 1 e Série 194	5/10/2019	2/10/2031	IPCA + 7,50%	1	13.253	13.253	
True Securitizadora S.A.	19E0268193	(3)	-	Classe 1 e Série 196	5/10/2019	2/10/2039	IPCA + 7,00%	1	14.114	14.113	
True Securitizadora S.A.	19E0268403	(3)	-	Classe 1 e Série 198	5/10/2019	1/10/2034	IPCA + 7,30%	1	21.933	21.974	
True Securitizadora S.A.	19E0268513	(3)	-	Classe 1 e Série 200	5/10/2019	10/10/2033	IPCA + 7,25%	1	16.213	16.076	
True Securitizadora S.A.	19E0268611	(3)	-	Classe 1 e Série 202	5/10/2019	3/10/2039	IPCA + 7,00%	1	21.957	21.842	
True Securitizadora S.A.	19E0268821	(3)	-	Classe 1 e Série 204	5/10/2019	12/10/2037	IPCA + 7,00%	1	19.296	19.193	
True Securitizadora S.A.	19E0269645	(3)	-	Classe 1 e Série 206	5/10/2019	2/10/2034	IPCA + 7,10%	1	21.040	21.001	
True Securitizadora S.A.	20B0984807	(3)	-	Classe 1 e Série 271	2/28/2020	8/12/2038	IPCA + 6,25%	35.958	34.684	35.618	
								545.622	683.094	680.294	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securities (www.habitasec.com.br), ISEC Brasil (www.grupossecbrasil.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br) e True Securitizadora (https://truesecuritizadora.com.br/).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	6/30/2020
Habitasec Securitizadora S.A.	PROMONTORIA IMÓVEIS 1 S.A.	(b); (e); (g); (k)	42.700
Habitasec Securitizadora S.A.	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS	(b); (e); (g)	39.915
Habitasec Securitizadora S.A.	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(b); (e); (k); (g)	25.075
Isec Securitizadora S.A.	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(b); (g); (k)	50.936
Isec Securitizadora S.A.	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(b); (g); (k)	87.719
Isec Securitizadora S.A.	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	(e); (k); (g); (b)	39.611
Isec Securitizadora S.A.	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(b); (g); (k)	93.667
Isec Securitizadora S.A.	LOCALFRIO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	(b); (g); (k)	12.478
RB Capital Companhia de Securitização	FII NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIPARIOS EM SAÚDE FUND I - FII	(b); (g)	4.019
RB Capital Companhia de Securitização	SAPUCAI RIO FII	(e); (g); (k)	35.877
RB Capital Companhia de Securitização	MZ LOG 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.	(b); (e); (g)	27.317
RB Capital Companhia de Securitização	TARJAB INCORPORADORA LTDA.	(b); (e); (g); (h); (j); (k)	23.891
RB Capital Companhia de Securitização	MIKAR LOCAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b); (e); (j); (k)	34.019
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	13.253
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	14.113
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	21.974
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	16.076
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	21.842
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	19.193
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	21.001
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	35.618
			680.294

Lastro

- (1) - CCB
(2) - Locação
(3) - Compra e Venda
(4) - Debêntures

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

Movimentação do período

Saldo em 21 de agosto de 2019

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	253.229
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	597.396
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(140.231)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.674)
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(365)
Juros e Atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	29.073
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(30.411)
Saldo em 30 de junho de 2020	(25.723)
	680.294

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração - Fundo	30/06/2020
	3.751
	3.751

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, Índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"). Compõem a Taxa de Administração (i) o valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da Administradora, mas a ser pago à Gestora; e (ii) o e o saldo restante a remuneração devida à Administradora, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e podendo ser pago a terceiros parcela da Taxa Administração.

Será também devido um valor variável de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à Administradora e ao Gestor e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxa de performance	30/06/2020
	1.692
	1.692

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:
TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência.
PLCn = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, vide fórmula abaixo:

$$PLCn = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:
Onde:

$$PLBn = PLBn-1 \times (1 + \text{benchamrk})^{1/252}$$

PLBn-1 = Para a primeira emissão de cotas, PLBn-1 será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta primária de Cotas.
Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Observações: Após a apuração da Taxa de Performance, o PLBn-1 do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLCn após o pagamento da Taxa de Performance. Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado. Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 13º (décimo terceiro dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2020
Lucro líquido do período	25.133
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	2.410
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	(342)
Ajuste a valor justo com CRIs	2.674
Outras obrigações	1.723
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	31.598
Constituição de reserva para contingência	(36)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(36)
Rendimentos apropriados	31.562
Rendimentos a distribuir	(3.980)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-
Rendimentos líquidos pagos no período	27.582
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	18,70
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,89%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

8. Patrimônio Líquido

8,1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	30/06/2020
Cotas de investimentos a integralizar	Quantidade R\$
Cotas de investimentos integralizadas	7.236.625 670.623
	- -
Valor por cota (valor expresso em reais)	7.236.625 670.623
	92,67

8.2 Emissão de novas cotas

Em virtude da transformação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019, O patrimônio do Fundo encontrou-se representado por 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de R\$ 200.012. O Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos do item 5.1., acima, a critério da Administradora, no montante de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 287.097 com valor unitário de R\$ 103,57, totalizando 2.772.001 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 26 de novembro de 2019. A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 183.514 com valor unitário de R\$ 103,41, totalizando 1.774.625 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de janeiro de 2020 e encerrada em 25 de março de 2019.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	30/06/2020
	(15.790)
	(15.790)

Durante o período de 2020, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 15.790, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8,5 Reserva de contingência

Reserva de contingência	30/06/2020
	36
	36

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período	30/06/2020
Patrimônio líquido inicial	25.133
	263.498
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	470.611
Gastos com colocação de cotas	(15.790)
Total das adições/deduções	454.821
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	3,50%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020
Valores Percentual	
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	91 0,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	438 0,08%
Taxa de administração - Fundo	3.751 0,69%
Taxa de performance - Fundo	1.692 0,31%
Outras despesas operacionais	235 0,04%
6.207 1,14%	
Patrimônio líquido médio do período	542.288

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira no período de 21 de agosto de 2019 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	30/06/2020
Impostos e contribuições a recolher (*)	15
Impostos e contribuições a recolher (**)	18
	33

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.
(**) Referem-se a imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	13.839	-	13.839
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	680.294	-	680.294
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (*)	22.697	-	-	22.697
Total do ativo	22.697	694.133	-	716.830

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na Nota 5 (Aplicações financeiras).

(*) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial para os Fundos que não possuem suas cotas negociadas na B3.

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os ativos do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado. No entanto, até o presente momento não tivemos alterações significativas na carteira.
- 16.4 A Assembleia Geral de Cotista, realizada em 27 de setembro de 2019, deliberou: (i) A reforma e alteração da seção "Do Objeto e da Política de Investimento" do regulamento do Fundo; (ii) A alteração do Regulamento do Fundo para refletir a posição das cotas até então emitidas pelo Fundo; (iii) A alteração do Regulamento do Fundo, de modo a refletir o cumprimento de exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); (iv). A alteração da Taxa de Administração, bem como a inclusão da previsão de Taxa de Performance.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *