
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII

***(CNPJ nº 36.655.973/0001-06)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 - Development V1 em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

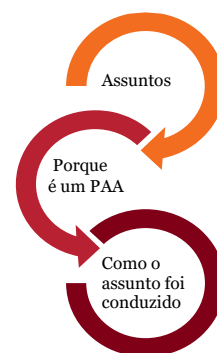
Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que descreve que a Assembleia Geral de Quotistas realizada em 11 de junho de 2021 aprovou a transformação do Fundo em "Fundo de Investimento Imobiliário", efetivada naquela mesma data. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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

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.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas Explicativas 3.2, 3.3, 5.1 e 5.2)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão substancialmente investidos em debêntures e em certificados de recebíveis imobiliários, mensurados ao valor justo.

A mensuração do valor justo desses investimentos 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.

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

Para as debêntures, efetuamos recálculo do valor justo considerando as taxas de cada instrumento para apurar o valor de liquidação, e depois mensurar o valor presente com base nas taxas utilizadas pelo mercado na data-base.

Para os 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 do valor justo, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

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

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 Instrução CVM nº 516 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.

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 detectam 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



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

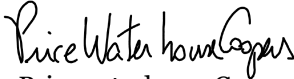
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado
Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021
Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	3.974
Debêntures	5.1 (b)	146.300
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	65.235
Outros créditos		11
		215.520
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	154.510
		154.510
Total do ativo		370.030
Passivo	Nota	31/12/2021
Circulante		
Rendimentos a distribuir	7	5.114
Impostos e contribuições a recolher	11	364
Provisões e contas a pagar	16.4	950
		6.428
Total do passivo		6.428
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	259.097
Gastos com colocação de cotas	8.4	(50)
Lucros (prejuízos acumulados)		104.555
Total do patrimônio líquido		363.602
Total do passivo e patrimônio líquido		370.030

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII**(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado****Crédito Privado Investimento no Exterior)****CNPJ: 36.655.973/0001-06****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021**

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

	Nota	31/12/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)	5.2	11.904
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)	5.2	21.080
Lucro em transações com debêntures	5.1 (b)	3.450
Ajuste ao valor justo de debêntures	5.1 (b)	(4.344)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		32.090
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	208
Receitas com debêntures	5.1 (b)	12.158
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(9)
		12.357
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(2.328)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(26)
Taxa de performance	10	(185)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(70)
		(2.609)
Lucro líquido do período		41.838
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	3.537.064
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,83
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		102,80

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo)

a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
11 de junho de 2021		259.097	-	96.152	355.249
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(50)	-	(50)
Lucro líquido do período		-	-	41.838	41.838
Rendimentos apropriados	7	-	-	(33.435)	(33.435)
Em 31 de dezembro de 2021		259.097	(50)	104.555	363.602

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de performance	(185)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.946)
Pagamento de taxa de custódia	
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(26)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	1.016
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.160)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	208
Aquisição de debêntures	(36.572)
Venda de debêntures	33.450
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures	9.777
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)	22.585
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.053
Caixa líquido das atividades de investimento	32.501
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(50)
Rendimentos distribuídos	(28.321)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	364
Caixa líquido das atividades de financiamento	(28.007)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.334
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	640
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	3.974

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII ("Fundo"), anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. até o fechamento do dia 16 de maio de 2021, data em que foi transferido para a administração da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), através de decisão tomada na Assembleia Geral de Quotistas realizada em 13 de maio de 2020. O Fundo foi constituído em 22 de julho de 2016, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 23 de setembro de 2016. Na Assembleia Geral de Quotistas, realizada em 11 de junho de 2021, foi aprovada a transformação do Fundo em "Fundo de Investimento Imobiliário", regido pela Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com suas respectivas modificações, mediante alteração de sua denominação para Fundo de Investimento Imobiliário Mauá High Yield – FII. A referida transformação foi efetivada no fechamento do dia 11 de junho de 2021. O Fundo atua sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) 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, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (ix) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (x) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários 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 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 31 de dezembro de 2021:

MCHY11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Agosto	120,00
Setembro	110,00
Outubro	120,00
Novembro	105,17
Dezembro	120,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as 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.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, conforme mencionado na nota explicativa 1 em função da transformação do Fundo. Desta forma, as demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2022.

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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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 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.

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.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, 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 classificados como para negociação 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 a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. 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 originam 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

l) 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 explicativa 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.

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 intervém 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. 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 Debêntures 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 eficiência 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.

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 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos 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 Debêntures 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FI
(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRFI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
(b) Debêntures

31/12/2021
3.974
146.300
150.274

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(b) As debêntures, classificadas como ativos financeiros para negociação, foram emitidas pela Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. com atualização monetária e principal mensal, trimestral e anual, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado das Debêntures 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 debêntures estão compostas como a seguir:

31/12/2021							
Emissor	Ativo	Lastro	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor justo
Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A.	BELU11	(1)	21/11/2019	21/11/2024	IPCA+12,75%	68	77.587
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM11	(1)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	122	64.710
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM61	(3)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	507
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM71	(3)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	508
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM81	(2)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	506
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM91	(3)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	456
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM41	(2)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	506
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM21	(2)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	506
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM31	(1)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	506
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM51	(3)	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	508
							146.300

Lastro

- (1) - CCB
(2) - Debêntures
(3) - Pulverizado

As informações sobre as referidas debêntures encontram-se disponíveis no site da B3 (https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/debentures.htm).

Movimentação do período

Saldo em 11 de junho de 2021

Aplicação de debêntures
Venda de debêntures
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures
Receitas com debêntures
Lucro em transações com debêntures
Ajuste ao valor justo de debêntures

141.691
36.572
(33.450)
(9.777)
12.158
3.450
(4.344)
146.300

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

31/12/2021
219.745
219.745
65.235
154.510

Circulante
Não circulante

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. 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 da Administradora 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:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	31/12/2021		Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
				Classe e Séries							
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139274	(2)	N/A	Classe 1 e Série 179	29/11/2019	26/11/2025	IPCA + 14%	10.471	13.694	13.694	13.605
True Securitizadora S.A.	18F0922802	(3)	N/A	Classe 1 e Série 144	29/06/2018	25/07/2025	IGPM + 22%	7.418	18.029	18.029	18.215
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	N/A	Classe 1 e Série 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA + 41.89%	7.932	12.102	12.102	11.352
True Securitizadora S.A.	20H0747803	(3)	N/A	Classe 1 e Série 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA + 27.8%	10.000	10.561	10.561	9.701
True Securitizadora S.A.	20H0747498	(3)	N/A	Classe 1 e Série 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA + 39.47%	10.000	8.279	8.279	9.184
True Securitizadora S.A.	21D0402922	(3)	N/A	Classe 1 e Série 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA + 32.52%	6.250	8.278	8.278	8.412
True Securitizadora S.A.	21C0777201	(3)	N/A	Classe 1 e Série 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA + 29.73%	10.000	14.299	14.299	14.522
Virgo Companhia de Securitização	17L0776106	(1)	N/A	Classe 4 e Série 019	11/12/2017	13/12/2032	IPCA + 19.08%	45.000	33.805	33.805	52.879
Virgo Companhia de Securitização	18F0849476	(1)	N/A	Classe 4 e Série 022	25/06/2018	13/12/2032	IPCA + 19.08%	22.500	24.127	24.127	37.734
Virgo Companhia de Securitização	19G0290175	(1)	N/A	Classe 4 e Série 042	19/07/2019	11/07/2033	IPCA + 21.29688782%	22.500	26.487	26.487	44.141
										169.661	219.745

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) , True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br) e Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc/securitizacao/).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2021
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139274	(2)	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(c);(e)	13.605
True Securitizadora S.A.	18F0922802	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	18.215
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	11.352
True Securitizadora S.A.	20H0747803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	9.701
True Securitizadora S.A.	20H0747498	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	9.184
True Securitizadora S.A.	21D0402922	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	8.412
True Securitizadora S.A.	21C0777201	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	14.522
Virgo Companhia de Securitização	17L0776106	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(e);(c);(d)	52.879
Virgo Companhia de Securitização	18F0849476	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(e);(c);(d)	37.734
Virgo Companhia de Securitização	19G0290175	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(e);(c);(d)	44.141
					219.745

Legendas

Lastro

- (1) - CCB
(2) - Debêntures
(3) - Pulverizado

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

- (d) - Aval
(e) - Fundo de reserva

(*) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Saldo em 11 de junho de 2021

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Saldo em 31 de dezembro de 2021

212.399
21.080
11.904
(22.585)
(3.053)
219.745

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRFI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

31/12/2021
2.328
2.328

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais), nos seis primeiros meses do Fundo e R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês, atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"). A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas. Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, 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 a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento. A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora faz jus a uma taxa de performance a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no Regulamento.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) 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 poderá ser pago no 16º (décimo sexto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do período
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)
Ajuste de distribuição com debêntures
Despesas operacionais não pagas
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

31/12/2021
41.838
10.681
1.962
34
(21.080)
33.435

Rendimentos apropriados

Rendimentos (a distribuir)

(5.114)

Rendimentos líquidos pagos no período

28.321

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

8,01

% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

100,00%
-

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos presentes no Regulamento, 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 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 deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Durante o período de 12 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021 o Fundo não emitiu novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2021
50
50

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências, e deflação em reajusta nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

31/12/2021

Patrimônio líquido inicial

41.838
355.249

Adições/deduções

Gastos com colocação de cotas

(50)

(50)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

11,78%

(*) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII

(Anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRF Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior)

CNPJ: 36.655.973/0001-06

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 12 de junho de 2021 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo
Taxa de fiscalização da CVM
Taxa de performance
Outras receitas (despesas) operacionais
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa

31/12/2021	
Valores	Percentual
2.328	1,12%
26	0,01%
185	0,09%
70	0,03%
9	0,00%
2.618	1,25%
	207.261

Patrimônio líquido médio do período**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.

Impostos e contribuições a recolher (*)

31/12/2021
364
364

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, 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 46 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:

Ativos	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	219.745	-	219.745
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.974	-	3.974
Debêntures	-	146.300	-	146.300
Total do ativo	-	370.019	-	370.019

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e nas Debêntures estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

16.4 Provisões e contas a pagar

Provisões e contas a pagar

31/12/2021
950
950

Refere-se substancialmente a despesas com taxas de performance, administração e auditoria no valor de R\$612 e IR sobre rendimentos no montante de R\$337.

16.5 Através de Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, realizado em 13 de julho de 2021, a Administradora resolveu:

- Aprimorar a redação constante do item 1.6 do Regulamento, que trata do público alvo do Fundo;
- Alterar a redação constante do item 5.1 do Regulamento, que trata das novas emissões de cotas; e
- Incluir o item 7.1.6 no Regulamento, que vigorará com a seguinte redação: "7.1.6. Para fins do presente Regulamento, considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3."

17. Eventos subsequentes

17.1 Em 18 de fevereiro de 2022 a Administradora informou aos cotistas e ao mercado, em complemento ao Comunicado ao Mercado do dia 14 de fevereiro de 2022 que, no dia 12 de fevereiro de 2022, teve início a Oferta para Investidores Profissionais conforme previsto no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30 e nos documentos divulgados anteriormente. A alocação da oferta será realizada pelo Coordenador Líder.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *