

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (36.642.139/0001-86)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1ª de julho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, 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 Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 1º de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2022 os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, mensurados ao seu valor justo, no montante de R\$ 196.508 mil representavam 62,86% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foram considerados um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 30 de junho de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 102.218 mil representava 32,70% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira das aquisições, vendas, amortizações e juros pagos no período auditado e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das

divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

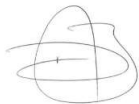
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-F



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.642.139/0001-86****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balço patrimonial em 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	19.264	6,16%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	35.925	11,49%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	196.508	62,86%
Negociação e intermediação de valores	16.4	432	0,14%
Outros créditos		26	0,01%
		252.155	80,65%
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	66.293	21,20%
		66.293	0,00%
Total do ativo		318.448	80,65%
Passivo	Nota	30/06/2022	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	4.254	1,36%
Impostos e contribuições a recolher	11	59	0,02%
Provisões e contas a pagar	16.3	1.451	0,46%
Negociação e intermediação de valores	16.4	48	0,02%
		5.812	1,86%
Total do passivo		5.812	1,86%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	323.076	103,34%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(12.266)	-3,92%
Lucros acumulados		1.826	0,58%
Total do patrimônio líquido		312.636	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		318.448	101,86%

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

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.642.139/0001-86****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2021 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2022**

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

	Nota	Período de 01/07/2021 a 30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	6.622
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	564
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(1.239)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (a)	14.968
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	2.650
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (a)	2.999
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	10	(533)
Lucro em transações com debêntures		25
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.056
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.501
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(528)
		1.973
Despesas operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(864)
Taxa de performance	6 e 10	(2.865)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(247)
		(3.976)
Lucro do período		24.053
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	32.307.646
Prejuízo/ Lucro por cota integralizada - R\$		0,74
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,68

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

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.642.139/0001-86****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 1º de julho de 2021 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 1º de julho de 2021	8.2	323.076	-	-	323.076
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(12.266)	-	(12.266)
Lucro líquido do período		-	-	24.053	24.053
Rendimentos apropriados	7	-	-	(22.227)	(22.227)
Em 30 de junho de 2022		323.076	(12.266)	1.826	312.636

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

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.642.139/0001-86****(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 1º de julho de 2021 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	Período de 01/07/2021 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de performance	(1.633)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(677)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(671)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda variável	(1)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(529)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.511)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	2.501
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	14.968
Aquisição de debêntures	(26.285)
Venda de debêntures	26.310
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(233.563)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	42.752
IRRF sobre ganho de capital	(493)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(343.623)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	237.817
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.241
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.294
Caixa líquido das atividades de investimento	(270.081)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	323.076
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(12.266)
Rendimentos distribuídos	(17.973)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	19
Caixa líquido das atividades de financiamento	292.856
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	19.264
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	19.264

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de agosto de 2020, 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 o início de suas atividades em 01 de julho de 2021.

O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em (em conjunto, os "Ativos-Alvo") (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (viii) 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; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cedulas 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"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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 30 de junho de 2022:

MCHF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	10,17
Agosto	10,10
Setembro	10,01
Outubro	10,02
Novembro	10,00
Dezembro	10,00
Janeiro	10,05
Fevereiro	10,39
Março	10,09
Abril	9,99
Mai	9,69
Junho	9,40

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro 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 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 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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.642.139/0001-86
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

3.3.2 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.

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.

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, está descrita 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 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.

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 Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.642.139/0001-86
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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 mitiga-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

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI

30/06/2022
19.264
19.264

Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILS
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2022
196.508
102.218
298.726

Circulante
Não circulante

232.433
66.293

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente 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 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

30/06/2022							
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total	
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá High Yield - Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	958.985	27%	110	105.488	
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	131.447	1%	98	12.856	
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	97.052	1%	105	10.237	
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*) (**)	Não	Híbrido	100.493	1%	100	10.049	
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	64.300	5%	98	6.270	
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo	Não	Outros	45.716	1%	107	4.911	
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	47.847	1%	101	4.826	
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	55.584	1%	76	4.252	
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário- Fii	Não	Híbrido	61.716	1%	67	4.160	
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	40.660	3%	99	4.021	
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	31.379	0%	98	3.069	
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Mpd Desenvolvimento Residencial (*)	Não	Outros	30.000	6%	100	3.000	
Kinea Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	29.529	0%	94	2.778	
Fundo De Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano (*)	Não	Híbrido	27.620	7%	99	2.723	
Riza Arctium Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	24.187	1%	107	2.588	
Js Real Estate Multigestão - Fii	Não	Híbrido	32.611	0%	76	2.473	
Pátia Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	31.434	1%	77	2.427	
Gtis Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Logística	20.000	0%	100	1.999	
Kinea High Yield Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	14.990	0%	104	1.559	
Devant Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	15.000	8%	100	1.500	
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	17.600	0%	78	1.373	
Bluecap Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário -Fii (*) (**)	Não	Logística	12.329	1%	96	1.188	
Vectis Juros Real Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	5.160	0%	101	523	
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	5.900	0%	73	432	
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	3.797	0%	88	336	
Bluemacaw Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	3.992	0%	79	315	
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Logística	Não	Híbrido	3.340	0%	92	309	
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	5.516	0%	44	243	
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Logístico (*)	Não	Logística	2.382	0%	98	235	
Fundo De Investimento Imobiliário Green Towers	Não	Lajes Corporativas	3.076	0%	71	219	
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Rbr Rendimento High Grade (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	1.220	0%	101	123	
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	111	0%	117	13	
Suno Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	139	0%	103	14	
						196.509	

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	233.611
Venda de cotas de fundos imobiliários	(42.752)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FILS	2.650
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FILS	2.999
Saldo em 30 de junho de 2022	196.508

Movimentação dos rendimentos de cotas de fundos imobiliários recebidos:

Rendimentos apropriados no período	(14.968)
Rendimentos recebidos no período	14.968
Saldo em 30 de junho de 2022	-

(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Opea Securitizadora S.A. e Habitasec Securitizadora S.A., 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:

30/06/2022										
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 de Mercado
Opea Securitizadora S.A.	21K0550408	(4)	-	Classe 1 e Série 415	09/11/21	20/11/2026	IPCA + 9.28%	35.440	30.734	30.228
Opea Securitizadora S.A.	19L0938593	(2)	-	Classe 1 e Série 224	30/12/19	27/11/2031	IGPM + 6.1%	28.131	38.734	38.187
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0551394	(1)	-	Classe 1 e Série 220	09/12/20	15/12/2024	IPCA + 9.5%	20.000	21.986	21.809
Habitasec Securitizadora S.A.	22A0790868	(2)	-	Classe 1 e Série 324	18/01/22	15/07/2038	IPCA + 7.5%	11.103	12.003	11.994
								94.674	103.457	102.218

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opecapital.com>) e Habitasec (<http://www.habitasec.com.br>)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2022
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. e Dbm Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b); (e); (g); (k); (l)	30.228
Opea Securitizadora S.A.	(2)	Mz Log 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(b); (e); (g)	38.187
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	Msb Madrid Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b); (e); (g); (h); (k)	21.809
Habitasec Securitizadora S.A.	(2)	Aura Real Estate Holding Participações E Consultoria Ltda.	(b); (e); (g); (k); (l)	11.994
				102.218

Legendas

(1) - CCB
(2) - Locação
(3) - 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

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.642.139/0001-86
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no período está descrita a seguir:

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	343.623
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(237.817)
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.622
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	564
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.294)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.241)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(1.239)
Saldo em 30 de junho de 2022	102.218

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2022
(a) Taxa de administração	864
(b) Taxa de performance	2.865
	3.729

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 0,95% 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\$ 25, 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.

A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5o dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada de acordo com Fórmula descrita no regulamento do Fundo.

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Vam-1) - [Vb \times (1+ \text{Taxa de Correção} \times m-1)]]$$

Onde:
VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
Taxa de correção = Variação percentual do IFIX, do mês x definido abaixo ao m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);
Vb = Valor base da integralização de cotas do FUNDO, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos),
Va = PL Contábil + Distribuições Corrigidas

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 13º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, podendo eventual saldo não distribuído ser utilizado pela Administradora para reinvestimento, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2022
Lucro do período	24.053
Ajuste de distribuição com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(1.328)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(2.999)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.239
Outras obrigações	1.262
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	22.227
Rendimentos apropriados	22.227
Rendimentos a distribuir	(4.254)
Rendimentos líquidos pagos no período	17.973
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	100,00%
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2022
Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	32.307.646
	323.076
	32.307.646
	323.076
Valor por cota (valor expresso em reais)	10,00

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode, por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, a critério da Administradora, emitir novas cotas no montante de até R\$ 10.000.000, 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 deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão de cotas do Fundo, no montante total de R\$83.076, com valor unitário de R\$10,00, totalizando 8.307.646 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de junho de 2021 e encerrada em 2 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3.543, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão de cotas do Fundo, no montante total de R\$240.000, com valor unitário de R\$10,00, totalizando 24.000.000 cotas foi parcialmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de janeiro de 2022 e encerrada em 23 de fevereiro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 8.723, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3. Amortização de cotas

Des acordo com o Regulamento, o Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor.

No período de 01 de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	12.266
	12.266

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 12.266, registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas, se houver, pode 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 pode ser procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 01 de julho de 2021 a 30 de junho de 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.642.139/0001-86
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2022
Lucro do período	24.053
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	323.076
Gastos com colocação de cotas	(12.266)
	310.810
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,74%

(*) 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

	30/06/2022	
	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	533	0,32%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	528	0,32%
Taxa de administração	864	0,52%
Taxa de performance	2.865	1,72%
Despesas/(receitas) operacionais	247	0,15%
	5.037	3,03%
Patrimônio líquido médio do período		166.278

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.

Em 30 de junho de 2022 o saldo a recolher totaliza

	30/06/2022
Impostos e contribuições a recolher (*)	19
Impostos e contribuições a recolher (**)	40
	59

(*) 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, 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 e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	19.264	-	19.264
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	102.218	-	102.218
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (a)	187.685	-	-	187.685
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (b)	-	8.823	-	8.823
Total do ativo	187.685	130.305	-	317.990

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

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

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundos de renda fixa, Fundos de investimento imobiliários - FIIs e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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 30 de junho de 2022 o saldo de provisão de contas a pagar está demonstrado conforme segue:

	30/06/2022
Taxa de performance	1.232
Taxa de administração	187
Diversos	32
	1.451

16.4 Em 30 de junho de 2022, o saldo de negociação e intermediação de valores no montante de R\$ 432 e R\$ (48) referem-se a valores a liquidar refetente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado B3.

Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.642.139/0001-86

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16.5 Através de Procedimento de Consulta Formal iniciado em 2 de julho de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor, inclusive a aquisição de cotas do Mauá Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário ("MCHY"), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2021"), os critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia da Consulta Formal; e (ii) a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, foi aprovada a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo), observados os critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia. Foi também autorizada a aquisição de ativos conflitados em ofertas restritas (regidas, atualmente, nos termos da Instrução CVM 476), desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

16.6 No período de 1o de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

O ato do administrador datado de 31 de agosto de 2022 aprovou a 3ª emissão de cotas do Fundo no montante de R\$ 250.000 equivalente a 25.000.000 cotas.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *