

www.pwc.com.br

***Fundo de Investimento
Imobiliário Mauá Capital
Recebíveis Imobiliários - FII***

(CNPJ nº 23.648.935/0001-84)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

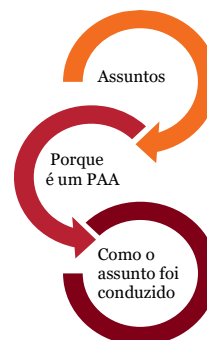
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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.

Principais Assuntos de Auditoria

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





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

Porque um PAA

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3.3 e 5.2)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e em certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última cota negociada em bolsa, enquanto os certificados de recebíveis imobiliários envolvem técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

A mensuração do valor justo dos fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliário negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em 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 a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos é consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.



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


- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.


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

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 exercício 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, 18 de setembro de 2023


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

DocuSigned by:
 Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 18 September 2023 | 21:43 BRT


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII**CNPJ: 23.648.935/0001-84****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	13.919	0,85%	47.736	3,38%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.399.467	85,81%	1.174.523	83,21%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	237.169	14,54%	207.814	14,72%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	1.733	0,12%
Outros créditos		39	0,00%	34	0,00%
Total do ativo		1.650.594	101,21%	1.431.840	101,44%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	18.451	1,13%	18.813	1,33%
Impostos e contribuições a recolher	12	18	0,00%	37	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	304	0,02%
Provisões e contas a pagar	17	1.317	0,08%	1.232	0,09%
		19.786	1,21%	20.386	1,44%
Total do passivo		19.786	1,21%	20.386	1,44%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.630.609	99,99%	1.406.518	99,65%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(46.016)	-2,82%	(40.584)	-2,88%
Lucros acumulados		46.215	2,83%	45.520	3,23%
Total do patrimônio líquido		1.630.808	100,00%	1.411.454	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.650.594	101,21%	1.431.840	101,44%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII**CNPJ: 23.648.935/0001-84****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	107.017	210.381
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	31.767	44.555
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	51.793	(132.010)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	6	31.871	20.136
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.950	2.082
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(11.356)	4.690
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	11	(411)	(416)
Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas	18	(5.113)	(13.912)
Lucro em transações com debêntures		9	122
Valorização de debêntures		28	-
		207.555	135.628
Resultado líquido de atividades imobiliárias			
		207.555	135.628
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		6.119	7.535
Receita de operações compromissadas		8	-
Receitas com títulos de renda fixa		-	122
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.324)	(1.665)
		4.803	5.992
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(14.622)	(12.291)
Taxa de performance	7 e 11	-	(18.624)
Outras despesas operacionais	11	(819)	(622)
		(15.441)	(31.536)
Lucro líquido do exercício			
		196.917	110.084
Quantidade de cotas integralizadas			
	9.1	16.960.024	14.594.179
Lucro líquido por cota integralizada - R\$			
		11,61	7,54
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$			
		96,16	96,71

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII**CNPJ: 23.648.935/0001-84****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		839.700	(21.958)	36	85.763	903.541
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	566.818	-	-	-	566.818
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(18.626)	-	-	(18.626)
Reserva de contingência		-	-	(36)	36	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	110.084	110.084
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(150.363)	(150.363)
Em 30 de junho de 2022		1.406.518	(40.584)	-	45.520	1.411.454
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	224.091	-	-	-	224.091
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(5.432)	-	-	(5.432)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	196.917	196.917
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(196.222)	(196.222)
Em 30 de junho de 2023		1.630.609	(46.016)	-	46.215	1.630.808

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII**CNPJ: 23.648.935/0001-84****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(14.526)	(11.862)
Pagamento de taxa de performance		-	(27.841)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(838)	(627)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.333)	(1.658)
Caixa líquido das atividades operacionais		(16.697)	(41.999)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		6.119	7.535
Rendimento de títulos de renda fixa		-	122
Rendimentos de operações compromissadas		8	-
Aquisição de debêntures		(18.779)	-
Venda de debêntures		18.816	122
Recebimento de amortização de debêntures		(28)	-
Recebimento e juros e correção monetária de debêntures		28	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	6	31.871	20.136
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(113.303)	(290.061)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	74.429	107.643
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.542	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	637.182	776.474
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(885.658)	(1.119.272)
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	146.770	132.525
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	67.339	52.916
Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	18	(170.407)	(541.602)
Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	18	165.294	504.821
IRRF sobre ganho de capital		(418)	(410)
Caixa líquido das atividades de investimento		(39.195)	(349.051)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	224.091	566.818
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	9.4	(5.432)	(18.626)
Rendimentos distribuídos	8	(196.584)	(142.317)
Caixa líquido das atividades de financiamento		22.075	405.875
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(33.817)	14.836
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		47.736	32.900
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		13.919	47.736

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023

MCCI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	97,46
Agosto	97,47
Setembro	97,40
Outubro	95,00
Novembro	94,71
Dezembro	87,90
Janeiro	86,56
Fevereiro	84,14
Março	84,99
Abril	85,00
Maior	89,80
Junho	92,66

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 em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 18 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- 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 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 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

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 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 afetem 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:

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua 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 pode 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FI**CNPJ: 23.648.935/0001-84****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022****Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	30/06/2023	30/06/2022
	13.919	47.736
	13.919	47.736

Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

	30/06/2023	30/06/2022
	237.169	207.814
	1.399.467	1.174.523
	1.636.636	1.382.337
	1.636.636	1.382.337
	-	-

Circulante

Não circulante

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá High Yield - Fii (*)	Não	(1)	16,74%	601.051	110,99	66.711
Jive Properties Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(2)	13,21%	50.217.491	0,99	49.723
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	1,45%	126.451	88,00	11.128
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	18,64%	118.101	93,70	11.066
Hsi Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	4,92%	124.257	87,20	10.835
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	6,70%	1.312.468	7,89	10.357
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Rbr Rendimento High Grade	Não	(1)	0,75%	100.603	91,17	9.172
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii	Não	(1)	19,90%	1.000.000	8,75	8.750
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Não	(1)	4,32%	937.394	9,02	8.455
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	6,88%	83.591	93,49	7.815
Brio Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	17,11%	1.000.000	7,56	7.560
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(3)	2,97%	745.090	9,23	6.877
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	1,55%	80.128	84,70	6.787
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	3,62%	54.644	91,05	4.975
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado	Não	(1)	0,86%	47.847	98,32	4.704
Navi Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	7,59%	300.000	10,27	3.081
Exes Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	8,75%	35.000	88,00	3.080
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	0,21%	33.421	91,89	3.071
Fronteira Multi Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	(1)	26,82%	35.000	86,35	3.022
						237.169

30/06/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá High Yield - Fii (*)	Não	(1)	16,71%	599.987	110,00	65.999
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(1)	1,32%	193.461	105,48	20.406
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	1,81%	157.468	94,53	14.885
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	18,64%	118.101	99,99	11.809
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii RBR Rendimento High Grade (*)	Não	(1)	0,75%	100.603	100,84	10.145
Manatí Capital Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	8,50%	1.000.000	10,00	10.000
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii (*)	Não	(1)	19,90%	1.000.000	94,50	9.450
Brio Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	17,11%	1.000.000	9,43	9.430
Fundo De Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Não	(3)	4,55%	937.394	10,02	9.393
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	0,66%	86.947	97,80	8.503
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	1,72%	80.128	96,45	7.728
Whg Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	(3)	2,52%	631.535	10,17	6.423
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	4,23%	54.644	97,51	5.328
Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	13,96%	50.000	99,29	4.965
Fundo De Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(1)	1,22%	47.847	100,86	4.826
EXES Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	16,25%	35.000	102,77	3.597
Fronteira Multi Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	(1)	26,82%	35.000	100,97	3.534
HSI Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(1)	0,83%	14.729	94,59	1.393
						207.814

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(2) Híbrido

(3) Outros

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

(*) Fundos administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Receíveis Imobiliários - FI

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2022

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2023

(b) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

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

Composição da carteira

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

30/06/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo	
Opea Securitizadora S.A.	15L0648443	(3)	-	Classe 1, Série 132	18/12/2015	12/12/2023	CDIE + 1.45%	368	313.643	266.387	
Virgo Companhia De Securitizacao	22H0718730	(8)	-	Classe 1, Série 45	08/12/2022	15/08/2034	IPCA + 7.0408%	104.440	99.843	102.195	
Virgo Companhia De Securitizacao	19G0290123	(1)	-	Classe 4, Série 41	19/07/2019	07/11/2033	IPCA + 6%	88.000	99.823	91.154	
Virgo Companhia De Securitizacao	18F0849431	(1)	-	Classe 4, Série 21	25/06/2018	13/12/2032	IPCA + 7%	87.800	94.332	90.546	
True Securitizadora S.A.	21E0514204	(3)	-	Classe 1, Série 392	14/05/2021	26/05/2031	IPCA + 5.6%	71.176	84.199	79.950	
True Securitizadora S.A.	21J1022783	(8)	-	Classe 1, Série 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 7.9%	70.000	73.333	74.282	
Habitasec Securitizadora S.A.	22I1560033	(4)	-	Classe 16, Série 1	23/09/2022	22/09/2032	IPCA + 9.25%	53.407	55.405	56.908	
Virgo Companhia De Securitizacao	22C0050625	(3)	-	Classe 4, Série 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA + 7.2%	50.500	54.484	55.748	
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139273	(4)	-	Classe 1, Série 178	29/11/2019	26/11/2025	IPCA + 6.5%	41.884	48.660	47.115	
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	(8)	-	Classe 1, Série 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4.75%	35.000	44.375	44.699	
Nova Securitizacao Sa	18G0705308	(2)	-	Classe 1, Série 29	13/07/2018	25/07/2033	IPCA + 7.25%	38.679	42.833	43.476	
Habitasec Securitizadora S.A.	22A0791137	(8)	-	Classe 1, Série 325	18/01/2022	15/07/2038	IPCA + 7.5%	38.000	39.656	41.454	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0823309	(3)	-	Classe 1, Série 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA + 6.25%	40.000	42.876	39.063	
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0687995	(4)	-	Classe 1, Série 195	12/11/2020	22/12/2026	IPCA + 7.85%	33.611	37.691	37.691	
Virgo Companhia De Securitizacao	17L0765996	(1)	-	Classe 4, Série 18	12/11/2017	12/11/2032	IPCA + 6%	50.000	37.243	36.428	
Virgo Companhia De Securitizacao	22A0253223	(3)	-	Classe 4, Série 435	01/12/2022	15/01/2032	IPCA + 7.2%	29.500	32.246	32.666	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0906182	(1)	-	Classe 1, Série 183	20/12/2019	23/12/2024	IPCA + 12%	25.700	32.522	30.857	
Opea Securitizadora S.A.	20F0674264	(8)	-	Classe 1, Série 265	06/03/2020	16/05/2033	CDIE + 5%	34.000	30.499	30.499	
True Securitizadora S.A.	20H0747477	(7)	-	Classe 1, Série 313	28/08/2020	05/12/2038	IPCA + 7.07%	40.000	28.494	25.452	
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0765928	(8)	-	Classe 1, Série 221	28/12/2020	16/06/2036	IPCA + 7.5%	32.290	26.981	23.528	
Habitasec Securitizadora S.A.	21E0048439	(4); (8)	-	Classe 1, Série 257	05/03/2021	07/10/2032	IPCA + 7.5%	24.609	19.972	20.502	
Virgo Companhia De Securitizacao	21D0456641	(4)	-	Classe 4, Série 203	05/06/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	20.000	23.468	18.476	
True Securitizadora S.A.	21C0776201	(7)	-	Classe 1, Série 374	03/12/2021	03/12/2036	IPCA + 6.75%	36.765	16.130	16.353	
True Securitizadora S.A.	21D0402879	(7)	-	Classe 1, Série 376	04/12/2021	14/04/2036	IPCA + 6.5%	14.440	15.003	15.590	
Habitasec Securitizadora S.A.	21H0953114	(8)	-	Classe 1, Série 246	20/08/2021	15/02/2038	IPCA + 7.5%	13.564	14.135	14.774	
True Securitizadora S.A.	19J0279700	(7)	-	Classe 1, Série 229	18/10/2019	10/10/2039	CDIE + 1%	13.964	16.653	14.079	
Vert Companhia Securitizadora	21D0864275	(8)	-	Classe 41, Série 1	30/04/2021	05/08/2026	CDIE + 3%	21.000	13.741	13.741	
Virgo Companhia De Securitizacao	19K0981679	(1)	-	Classe 4, Série 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA + 6%	12.963	12.710	12.728	
True Securitizadora S.A.	20H0747626	(7)	-	Classe 1, Série 311	28/08/2020	14/02/2039	IPCA + 7.23%	40.000	13.974	12.678	
Habitasec Securitizadora S.A.	21H0953104	(8)	-	Classe 1, Série 245	20/08/2021	15/02/2038	IPCA + 7.5%	5.452	6.335	6.477	
True Securitizadora S.A.	20B0984807	(7)	-	Classe 1, Série 271	28/02/2020	08/12/2038	IPCA + 6.25%	35.958	4.154	3.971	
									1.203.070	1.475.413	1.399.467

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 justo	
Opea Securitizadora S.A.	15L0648443	(3)	-	Classe 1, Série 132	11/11/2021	12/12/2023	IPCA + 6%	368	325.194	261.641	
Virgo Companhia De Securitizacao	18F0849431	(1)	-	Classe 4, Série 21	25/06/2018	13/12/2032	IPCA + 7%	87.800	98.659	89.559	
Virgo Companhia De Securitizacao	19G0290123	(1)	-	Classe 4, Série 41	19/07/2019	11/07/2033	IPCA + 6%	88.000	101.013	89.439	
True Securitizadora S.A.	21E0514204	(3)	-	Classe 1, Série 392	14/05/2021	26/05/2031	IPCA + 5.6%	71.176	81.035	80.043	
True Securitizadora S.A.	21J1022783	(2)	-	Classe 1, Série 456	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 7%	70.000	73.520	72.217	
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139273	(4)	-	Classe 1, Série 178	29/11/2019	26/11/2025	IPCA + 6.5%	41.884	49.636	47.482	
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	(2)	-	Classe 1, Série 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4.75%	35.000	48.851	43.972	
Nova Securitizacao Sa	18G0705308	(2)	-	Classe 1, Série 29	13/07/2018	25/07/2033	IPCA + 7.25%	38.679	43.735	43.203	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0823309	(3)	-	Classe 1, Série 181	12/12/2019	12/12/2034	IPCA + 6.25%	40.000	43.620	38.288	
Virgo Companhia De Securitizacao	17L0765996	(1)	-	Classe 4, Série 18	11/12/2017	11/12/2032	IPCA + 6%	50.000	39.713	36.041	
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0687995	(4)	-	Classe 1, Série 195	11/12/2020	22/12/2026	IPCA + 7.85%	32.141	35.593	35.593	
True Securitizadora S.A.	20H0747477	(7)	-	Classe 1, Série 313	28/08/2020	12/05/2038	IPCA + 7.07%	40.000	40.367	34.991	
Opea Securitizadora S.A.	20F0674264	(2)	-	Classe 1, Série 265	03/06/2020	16/05/2033	CDIE + 5%	34.000	31.606	31.606	
Virgo Companhia De Securitizacao	22A0253223	(3)	-	Classe 4, Série 435	12/01/2022	15/01/2032	IPCA + 7.2%	29.500	31.050	30.373	
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0906182	(1)	-	Classe 1, Série 183	20/12/2019	23/12/2024	IPCA + 12%	25.700	31.569	29.537	
Habitasec Securitizadora S.A.	21E0048439	(4); (2)	-	Classe 1, Série 257	03/05/2021	10/07/2032	IPCA + 7.5%	24.515	27.769	27.347	
True Securitizadora S.A.	21C0776201	(7)	-	Classe 1, Série 374	12/03/2021	12/03/2036	IPCA + 6.75%	36.765	26.239	25.972	
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0765928	(2)	-	Classe 1, Série 221	28/12/2020	16/06/2036	IPCA + 7.5%	32.290	26.875	21.829	
Virgo Companhia De Securitizacao	21D0456641	(4)	-	Classe 4, Série 203	06/05/2021	15/04/2036	IPCA + 5%	20.000	22.636	19.043	
True Securitizadora S.A.	20H0747626	(7)	-	Classe 1, Série 311	28/08/2020	14/02/2039	IPCA + 7.23%	40.000	21.079	18.853	
Vert Companhia Securitizadora	21D0864275	(2)	-	Classe 1, Série 41	30/04/2021	08/05/2026	CDIE + 3%	21.000	18.444	18.444	
Opea Securitizadora S.A.	20C0128177	(1)	-	Classe 1, Série 266	03/03/2020	24/02/2025	CDIE + 4%	24.300	17.975	17.975	
True Securitizadora S.A.	21D0402879	(7)	-	Classe 1, Série 376	12/04/2021	14/04/2036	IPCA + 6.5%	14.440	17.148	17.253	
True Securitizadora S.A.	19J0279700	(7)	-	Classe 1, Série 229	18/10/2019	10/10/2039	CDIE + 1%	13.964	18.204	14.072	
Virgo Companhia De Securitizacao	19K0981679	(3)	-	Classe 4, Série 54	14/11/2019	16/12/2031	IPCA + 6%	12.963	12.914	12.780	
True Securitizadora S.A.	20B0984807	(7)	-	Classe 1, Série 271	28/02/2020	12/08/2038	IPCA + 6.25%	35.958	12.625	11.752	
Virgo Companhia De Securitizacao	22C0050625	(3)	-	Classe 4, Série 447	03/03/2022	24/02/2032	IPCA + 7.2%	5.000	5.192	5.218	
									965.443	1.302.260	1.174.523

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FI

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2023			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário Tm - Fii	(a); (b); (g); (k)	266.387
Virgo Companhia De Securitizacao	Sendasdistribuidoras A.	(b); (e); (k)	102.195
Virgo Companhia De Securitizacao	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a); (b); (e); (g); (h);	91.154
Virgo Companhia De Securitizacao	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a); (b); (d); (e); (g); (h);	90.546
True Securitizadora S.A.	Newport Logística Fundos De Investimento Imobiliário	(b); (e); (j)	79.950
True Securitizadora S.A.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	(b); (g);	74.282
Habitasec Securitizadora S.A.	Promontoria Imóveis 5 S.A	(a); (e); (g); (k);	56.908
Virgo Companhia De Securitizacao	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(b); (e); (g);	55.748
Habitasec Securitizadora S.A.	Promontoria Imóveis 1 Ltda	(a); (b); (e); (g);	47.115
Opea Securitizadora S.A.	Sapucaí Rio Fundo De Investimento Imobiliário Fii	(a); (e); (k)	44.699
Nova Securitizacao Sa	Globalinvest Participações Ltda	(a); (b); (e); (g); (j); (k)	43.476
Habitasec Securitizadora S.A.	Cresco Comércio De Alimentos Ltda.	(a); (b); (g); (j); (k)	41.454
Habitasec Securitizadora S.A.	Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Ubs	(a); (b); (e); (g)	39.063
Habitasec Securitizadora S.A.	Promotória Imóveis 4 S.A.	(a); (b); (e); (g);	37.691
Virgo Companhia De Securitizacao	Casa Bahia Comercial Ltda.	(a); (b); (d); (e); (h); (k)	36.428
Virgo Companhia De Securitizacao	Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário	(a); (b); (e); (g);	32.666
Habitasec Securitizadora S.A.	Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (e); (g); (h);	30.857
Opea Securitizadora S.A.	Natural Da Terra Comércio Varejista Hortifrut Ltda, Phiren Representações E Participações S/A, Wal Mar	(a); (b); (e); (j); (k)	30.499
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a); (b); (e);	25.452
Habitasec Securitizadora S.A.	Aura Reboucas Participacoes Ltda	(a); (b); (e); (j); (k)	23.528
Habitasec Securitizadora S.A.	Aura Vila Mascota Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (e); (j); (k)	20.502
Virgo Companhia De Securitizacao	Xp Investimentos S.A	(a); (b); (e);	18.476
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a); (b); (e);	16.353
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e)	15.590
Habitasec Securitizadora S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a); (b); (k);	14.774
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a); (b); (e)	14.079
Vert Companhia Securitizadora	Jor Porto Empreendimento Imobiliário Ltda.	(b); (e); (g); (j);	13.741
Virgo Companhia De Securitizacao	Localfrio S.A. Armazéns Gerais Frigoríficos	(a); (b); (e); (g); (j); (k)	12.728
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b); (e);	12.678
Habitasec Securitizadora S.A.	Fides Comércio De Alimentos Ltda.	(a); (b); (k);	6.477
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a); (b); (e);	3.971
			1.399.467

30/06/2022			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII	(a); (b); (g)	261.641
Virgo Companhia De Securitizacao	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(a); (b); (c); (d); (g); (h)	36.041
Virgo Companhia De Securitizacao	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(a); (b); (d); (g); (h)	89.559
Nova Securitizacao Sa	RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	(a); (b); (e); (g); (j)	43.203
Virgo Companhia De Securitizacao	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	(a); (b); (e); (g); (h)	89.439
True Securitizadora S.A.	GTIS ATILIO INNOCENTI EMPREENDIMENTOS LTDA.	(a); (b); (e)	14.072
Virgo Companhia De Securitizacao	Localfrio Administracao de Bens LTDA	(a); (b); (e); (g); (j)	12.780
Habitasec Securitizadora S.A.	PROMONTORIA IMÓVEIS 1 LTDA	(a); (b); (e); (g)	47.482
Habitasec Securitizadora S.A.	Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS	(a); (b); (e); (g)	38.288
Habitasec Securitizadora S.A.	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a); (b); (e); (g); (j)	29.537
Opea Securitizadora S.A.	Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário FII	(a); (e);	43.972
True Securitizadora S.A.	PULVERIZADO	(b); (e);	11.752
Opea Securitizadora S.A.	TARJAB INCORPORADORA LTDA.	(a); (b); (e); (g); (h)	17.975
Opea Securitizadora S.A.	MIKAR LOCAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a); (b); (e); (j)	31.606
True Securitizadora S.A.	PULVERIZADO	(b); (e);	34.991
True Securitizadora S.A.	PULVERIZADO	(b); (e);	18.853
Habitasec Securitizadora S.A.	Promotória Imóveis 4 S.A.	(a); (b); (e); (g)	35.593
Habitasec Securitizadora S.A.	AURA REBOUCAS PARTICIPACOES LTDA	(a); (b); (e); (j)	21.829
True Securitizadora S.A.	PULVERIZADO	(b); (e);	25.972
True Securitizadora S.A.	PULVERIZADO	(b); (e)	17.253
Virgo Companhia De Securitizacao	XP INVESTIMENTOS S.A	(b); (e);	19.043
Vert Companhia Securitizadora	EUROFARMA LABORATÓRIOS S.A	(b); (e); (g); (j)	18.444
Habitasec Securitizadora S.A.	AURA VILA MASCOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a); (b); (e); (j);	27.347
True Securitizadora S.A.	NEWPORT LOGÍSTICA FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b); (e); (j)	80.043
True Securitizadora S.A.	SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.	(b); (e); (g)	72.217
Virgo Companhia De Securitizacao	ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b); (e); (g)	30.373
Virgo Companhia De Securitizacao	ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b); (e); (g)	5.218
			1.174.523

Lastro

- (1) - CCB
- (2) - Locação
- (3) - Compra e Venda
- (4) - Debêntures
- (5) - Financiamento imobiliário
- (6) - Escritura de superfície
- (7) - Pulverizado
- (8) - Contrato de locação

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
- (o) contratosde financiamento

(*) CRI dado como lastro nas obrigações por operações compromissadas, vide nota 18

Movimentação

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	894.240
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.119.272
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(776.474)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(132.010)
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	44.555
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	210.381
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(132.525)
	(52.916)
Saldo em 30 de junho de 2022	1.174.523

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	885.658
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(637.182)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	51.793
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	31.767
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	107.017
Juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(146.770)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(67.339)
Saldo em 30 de junho de 2023	1.399.467

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FI

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2021

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Saldo em 30 de junho de 2021

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Saldo em 30 de junho de 2023**7. Taxa de administração e taxa de performance**

Taxa de administração

Taxa de performance

	30/06/2023	30/06/2022
	14.622	12.291
	-	18.624
	14.622	30.915

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

Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% ao ano, calculado sobre a mesma base da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

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

O provisionamento da taxa de performance será realizado conforme fórmula abaixo:

TPn = [PLCn – PLBn] x 20%

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

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

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

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

Onde:

PLBn = PLBn-1 x (1 + benchamrk) ^1/252

PLBn-1 = Para a primeira emissão de cotas, PLBn-1 será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta primária de Cotas.

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

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

O fato relevante publicado pela Administradora e Gestora em 11 de junho de 2021, informa que a Gestora decidiu, de forma voluntária, renunciar ao recebimento de parte da taxa de performance apurada em junho de 2021 relativa ao 1º semestre de 2021. Dessa forma, os valores a serem pagos a Gestora a título de taxa de performance com relação a esse período foi reduzido em R\$ 3.880. Considerando a renúncia e adequando-se ao cenário atual de mercado, a taxa de performance efetivamente cobrada pela Gestora corresponde, aproximadamente, ao que seria devido caso o benchmark para a cobrança desta taxa fosse equivalente a uma taxa fixa de 6% ao ano (ao invés do benchmark previsto no regulamento, descrito no parágrafo anterior).

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

8. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	196.917	110.084
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	39.753	(77.856)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	11.356	(4.690)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	(51.793)	132.010
Ajuste de obrigações por operações compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	-	(9)
Outras obrigações	(11)	(9.212)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	196.222	150.327
Reversão de reserva para contingência	-	36
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	36
Rendimentos apropriados	196.222	150.363
Rendimentos a distribuir	(18.451)	(18.813)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	18.813	10.767
Rendimentos líquidos pagos no exercício	196.584	142.317
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	11,59	9,75
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	99,98%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	36

9. Patrimônio Líquido**9.1 Cotas de investimentos integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

30/06/2023		30/06/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
16.960.024	1.630.609	14.594.179	1.406.518
16.960.024	1.630.609	14.594.179	1.406.518
	96,14		96,38

Valor por cota (valor expresso em reais)**9.2 Emissão de novas cotas**

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

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

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 350.000 com valor unitário de R\$ 100,29, totalizando 3.489.880 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de agosto de 2021 e encerrada em 25 de agosto de 2021.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 216.818 com valor unitário de R\$ 99,60, totalizando 2.176.898 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de abril de 2022 e encerrada em 11 de maio de 2022.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 224.091 com valor unitário de R\$ 94,86, totalizando 2.365.845 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de setembro de 2022 e encerrada em 06 de dezembro de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
	46.016	40.584
	46.016	40.584

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$5.432 (2022 - R\$18.626), registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

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

Durante o exercício de 2023 o fundo não constituiu reserva de contingência (2022 - Reversão de R\$36)

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

30/06/2023 30/06/2022

Patrimônio líquido inicial

196.917 110.084

1.411.454 903.541

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

224.091 566.818

Gastos com colocação de cotas

(5.432) (18.626)

Total das adições/deduções

218.659 548.192

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

12,08% 7,58%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de performance	-	0,00%	18.624	1,51%
Taxa de administração	14.622	0,98%	12.291	0,99%
Outras despesas operacionais	819	0,05%	622	0,05%
	15.441	1,03%	31.537	2,55%
			1.493.649	1.235.801

Patrimônio líquido médio do exercício**12. 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 (*)

30/06/2023 30/06/2022

Impostos e contribuições a recolher (**)

18 31

- 6

18 **37**

(*) 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)

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 7 e 14.

16. 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**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Cotas de fundo de renda fixa

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (a)

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (b)

Total do ativo

30/06/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	13.919	-	13.919
-	1.399.467	-	1.399.467
181.343	-	-	181.343
-	55.826	-	55.826
181.343	1.469.212	-	1.650.555

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Cotas de fundo de renda fixa

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (a)

Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (b)

Total do ativo

30/06/2022			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	47.736	-	47.736
-	1.174.523	-	1.174.523
204.280	-	-	204.280
-	3.534	-	3.534
204.280	1.225.793	-	1.430.073

(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.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

CNPJ: 23.648.935/0001-84

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. Provisões e contas a pagar

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Taxa de administração	1.223	1.131
Outros	94	101
	<u>1.317</u>	<u>1.232</u>

18 Obrigações por operações compromissadas

Referem-se a obrigações por operações compromissadas com lastro no CRI 19L0907949 (vide nota 5.2 (b)), no montante de R\$ 0 (2021 - R\$ 22.869).

Saldo em 30 de junho de 2021

Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas

Saldo em 30 de junho de 2022

Liquidação de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Aquisição de compromissada com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Despesas de atualização de obrigação por operações compromissadas

Saldo em 30 de junho de 2023

	<u>22.869</u>
	(541.602)
	504.821
	<u>13.912</u>
	-
	(170.407)
	165.294
	<u>5.113</u>
	-

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, 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.

19.2 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.

19.3 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo

19.4 A CVM publicou a Resolução CVM n.º 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM n.º 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 63244637123A43CBAFDE3534EAA23FE7

Status: Completed

Subject: DF_MAUА CAPITAL RE FII_Junho23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 134.238.159.65

Record Tracking

Status: Original

18 September 2023 | 21:37

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

18 September 2023 | 21:43

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign

Signer Events

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

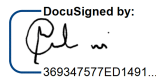
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

SignatureDocuSigned by:

369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 18.231.224.80

Timestamp

Sent: 18 September 2023 | 21:38

Viewed: 18 September 2023 | 21:42

Signed: 18 September 2023 | 21:43

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 18 September 2023 | 21:43

Viewed: 18 September 2023 | 21:43

Signed: 18 September 2023 | 21:43

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	18 September 2023 21:38
Certified Delivered	Security Checked	18 September 2023 21:42
Signing Complete	Security Checked	18 September 2023 21:43
Completed	Security Checked	18 September 2023 21:43

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------