

www.pwc.com.br

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 36.655.973/0001-06)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

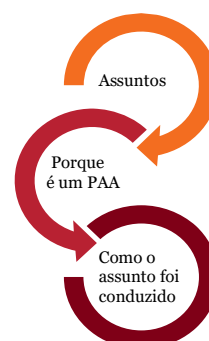
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.





Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e valorização das cotas de fundo de renda fixa e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1, 3.6, 5.1 e 5.2a)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundo de renda fixa e certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de renda fixa considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos, 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 administração do Fundo utiliza os extratos dos fundos investidos para confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo de renda fixa.

A existência e valorização das cotas de fundo de renda fixa e a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, testarmos a existência das aplicações em cotas de fundo de renda fixa, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos e o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundo de Renda fixa, realizamos o confronto dos valores utilizados para mensuração dessas aplicações com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. 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, realizamos seleção amostral e obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada, 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.



Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Consideramos que os critérios adotados pela administração para existência e mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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, 07 de março de 2024

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

DocuSigned by
Signed by: MARCOS PAULO PUTINI 1766620507
CPF: 1766620507
Signer Role: Auditor
Signing Time: 07 March 2024 | 22:04 BRT
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB de

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	78.720	22,16%	5.770	1,60%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	199.035	56,03%	204.568	56,79%
Debêntures	5.2 (b)	-	0,00%	129.198	35,86%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (c)	-	0,00%	30.587	8,49%
Outros valores a receber	5.2 (b)	83.383	23,47%	-	0,00%
Outros créditos		357	0,10%	265	0,07%
		361.495	101,77%	370.388	102,82%
Total do ativo		361.495	101,77%	370.388	102,82%
Passivo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	4.667	1,31%	7.003	1,94%
Impostos e contribuições a recolher	11	523	0,15%	698	0,19%
Provisões e contas a pagar	16.3	1.095	0,31%	2.452	0,68%
		6.285	1,77%	10.153	2,82%
Total do passivo		6.285	1,77%	10.153	2,82%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	264.523	74,47%	264.523	73,43%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(437)	-0,12%	(124)	-0,03%
Lucros acumulados		91.124	25,65%	95.836	26,60%
Total do patrimônio líquido		355.210	100,00%	360.235	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		361.495	101,77%	370.388	102,82%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	47.689	45.072
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	14.232	6.048
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	(26.954)	(12.736)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		92	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	330	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	(587)	587
Lucro em transações com debêntures	5.2 (b)	5.311	3.128
Receitas com debêntures	5.2 (b)	18.493	25.412
Resultado líquido de atividades imobiliárias		58.606	67.511
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.546	2.011
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.530)	(395)
		1.016	1.616
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(4.681)	(4.806)
Taxa de performance	6 e 10	(3.309)	(4.787)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(40)	(40)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(129)	(157)
		(8.159)	(9.790)
Lucro líquido do exercício		51.463	59.337
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	3.589.771	3.589.771
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		14,34	16,53
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		98,95	100,35

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(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 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		259.097	(50)	104.555	363.602
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	5.426	-	-	5.426
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(74)	-	(74)
Lucro líquido do exercício		-	-	59.337	59.337
Rendimentos apropriados	7	-	-	(68.056)	(68.056)
Em 31 de dezembro de 2022		264.523	(124)	95.836	360.235
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(313)	-	(313)
Lucro líquido do exercício		-	-	51.463	51.463
Rendimentos apropriados	7	-	-	(56.175)	(56.175)
Em 31 de dezembro de 2023		264.523	(437)	91.124	355.210

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		(4.669)	(2.937)
Pagamento de taxa de administração		(4.679)	(4.807)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(180)	(503)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.795)	(316)
Caixa líquido das atividades operacionais		(12.363)	(8.603)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.546	2.011
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	-	(30.000)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	30.330	-
Recebimento de rendimentos de investimentos de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	92	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	136.752	25.992
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	(136.673)	(19.910)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	34.256	38.333
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	6.165	9.146
Aquisição de debêntures	5.2 (b)	-	(26.357)
Venda de debêntures	5.2 (b)	59.988	26.958
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures	5.2 (b)	11.920	26.695
Recebimento de amortizações de debêntures	5.2 (b)	(2.240)	18.346
Caixa líquido das atividades de investimento		144.136	71.214
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	5.426
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(312)	(74)
Rendimentos distribuídos	7	(58.511)	(66.167)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(58.823)	(60.815)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		72.950	1.796
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		5.770	3.974
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		78.720	5.770

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield – FII ("Fundo"), anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. até o fechamento do dia 16 de maio de 2021, data em que foi transferido para a administração da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), através de decisão tomada na Assembleia Geral de Quotistas realizada em 13 de maio de 2020. O Fundo foi constituído em 20 de fevereiro de 2020, sob forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 13 de maio de 2021. Na Assembleia Geral de Quotistas, realizada em 11 de junho de 2021, foi aprovada a transformação do Fundo em "Fundo de Investimento Imobiliário", regido pela Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com suas respectivas modificações, mediante alteração de sua denominação para Fundo de Investimento Imobiliário Mauá High Yield – FII. A referida transformação foi efetivada no fechamento do dia 11 de junho de 2021. Em novembro de 2023, foi aprovado a alteração da razão social do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate - FII. O Fundo atua sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (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 Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("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 desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento ("Ativos-Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

MCHY11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	109,95
Fevereiro	110,26
Março	108,23
Abril	108,00
Maio	110,00
Junho	110,99
Julho	111,13
Agosto	109,99
Setembro	109,72
Outubro	108,00
Novembro	111,75
Dezembro	111,80

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 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 07 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários 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, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente 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.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 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 Outros valores a receber

Representado pelo valor a receber relativo a vencimento antecipado das debêntures emitidas pela RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. e marcado pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido dos encargos mencionados nos termos da Escritura de Emissão.

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado **Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII**)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23**)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, Debêntures e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

31/12/2023	31/12/2022
78.720	5.770
78.720	5.770

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

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários
- (b) Debêntures
- (c) Cotas de fundo de investimento imobiliário

31/12/2023	31/12/2022
199.035	204.568
-	129.198
-	30.587
199.035	364.353

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

31/12/2023											
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	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	(1)	N/A	Classe 4 e Série 019	11/12/2017	13/12/2032	IPCA + 19.08%	45.000	33.080	46.179	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	(1)	N/A	Classe 4 e Série 042	19/07/2019	11/07/2033	PCA + 21.29688782%	22.500	40.990	39.280	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 143	29/06/2018	25/06/2025	IGPM + 7.5%	40.214	3.208	3.244	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	(1)	N/A	Classe 4 e Série 022	25/06/2018	13/12/2032	IPCA + 19.08%	13.527	20.720	19.836	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	(2)	N/A	Classe 1 e Série 179	29/11/2019	26/11/2025	IPCA + 14%	10.471	13.168	11.703	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	(3)	N/A	Classe 1 e Série 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA + 39.47%	10.000	1.681	1.863	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	(3)	N/A	Classe 1 e Série 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA + 27.8%	10.000	8.976	11.609	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	(3)	N/A	Classe 1 e Série 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA + 29.73%	10.000	17.240	16.269	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	(3)	N/A	Classe 1 e Série 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA + 41.89%	7.932	15.903	14.493	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 144	29/06/2018	25/07/2025	IGPM + 22%	7.418	22.672	22.672	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	(3)	N/A	Classe 1 e Série 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA + 32.52%	6.250	11.003	11.887	
									188.641	199.035	

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FI
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FI)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2022										
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
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 143	29/06/2018	25/06/2025	IGPM+7.5%	10.500	1.766	1.751
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 143	29/06/2018	25/06/2025	IGPM+7.5%	11.000	1.850	1.834
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 143	29/06/2018	25/06/2025	IGPM+7.5%	5.000	841	834
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 143	29/06/2018	25/06/2025	IGPM+7.5%	13.714	2.306	2.286
True Securitizadora S.A.	18F0922802	(3)	brAA(sf)(p)	Classe 1 e Série 144	29/06/2018	25/07/2025	IGPM+22%	7.418	21.438	21.405
True Securitizadora S.A.	20H0747498	(3)	N/A	Classe 1 e Série 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+39.47%	10.000	3.555	3.847
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	N/A	Classe 1 e Série 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+41.89%	1.365	2.255	2.082
True Securitizadora S.A.	21D0402922	(3)	N/A	Classe 1 e Série 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+32.52%	6.250	9.875	9.367
True Securitizadora S.A.	21C0777201	(3)	N/A	Classe 1 e Série 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+29.73%	10.000	15.770	15.580
Virgo Companhia de Securitização	18F0849476	(1)	N/A	Classe 4 e Série 022	25/06/2018	13/12/2032	IPCA+19.08%	13.527	14.564	21.205
Virgo Companhia de Securitização	17L0776106	(1)	N/A	Classe 4 e Série 019	11/12/2017	13/12/2032	IPCA+19.08%	45.000	33.961	49.466
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139274	(2)	N/A	Classe 1 e Série 179	29/11/2019	26/11/2025	IPCA+14%	10.471	12.103	11.730
True Securitizadora S.A.	20H0747803	(3)	N/A	Classe 1 e Série 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+27.8%	10.000	9.226	11.560
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	N/A	Classe 1 e Série 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+41.89%	6.567	10.851	10.016
Virgo Companhia de Securitização	19G0290175	(1)	N/A	Classe 4 e Série 042	19/07/2019	11/07/2033	IPCA+21.29%	22.500	26.859	41.605
									167.220	204.568

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
Virgo Companhia de Securitização	17L0776106	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	46.179
Virgo Companhia de Securitização	19G0290175	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	39.280
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	3.244
Virgo Companhia de Securitização	18F0849476	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	19.836
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139274	(1)	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(e);(h);(k)	11.703
True Securitizadora S.A.	20H0747498	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	1.863
True Securitizadora S.A.	20H0747803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	11.609
True Securitizadora S.A.	21C0777201	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	16.269
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	14.493
True Securitizadora S.A.	18F0922802	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	22.672
True Securitizadora S.A.	21D0402922	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	11.887
					199.035

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2022
Virgo Companhia de Securitização	17L0776106	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	49.466
Virgo Companhia de Securitização	18F0849476	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	21.205
True Securitizadora S.A.	18F0922802	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	21.405
True Securitizadora S.A.	18F0922803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	6.704
Virgo Companhia de Securitização	19G0290175	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(e);(g);(h);(k)	41.606
Habitasec Securitizadora S.A.	19K1139274	(2)	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(e);(h);(k)	11.730
True Securitizadora S.A.	20B0985008	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	12.098
True Securitizadora S.A.	20H0747498	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	3.847
True Securitizadora S.A.	20H0747803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	11.560
True Securitizadora S.A.	21C0777201	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	15.580
True Securitizadora S.A.	21D0402922	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	9.367
					204.568

Legendas

Lastro

- (1) - CCB
(2) - Debêntures
(3) - Pulverizado
(*) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(d) - Aval
(e) - Fundo de reserva
(f) - Subordinação
(g) - Aval
(h) - Alienação fiduciária de ações
(i) - Coobrigação
(j) - Fundo de liquidez
(k) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	219.745
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	19.910
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(25.992)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(12.736)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	45.072
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.048
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(38.333)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(9.146)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	204.568
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	136.673
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(136.752)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(26.954)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	47.689
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	14.232
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(34.256)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(6.165)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	199.035

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(b) Debêntures

As debêntures, classificadas como ativos financeiros para negociação, foram emitidas pela Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. com atualização monetária e principal mensal, trimestral e anual, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado das Debêntures existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em debêntures estão compostas como a seguir:

31/12/2022							
Emissor	Ativo	Lastro	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor justo
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM11	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	122	70.190
Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A.	BELU11	Debêntures	21/11/2019	21/11/2024	IPCA+12,75%	68	54.657
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM21	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	549
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM31	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	549
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM41	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	547
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM51	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	546
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM61	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	545
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM71	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	543
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM81	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	542
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.	RBMM91	Debêntures	14/10/2020	14/10/2023	IPCA+11,5%	1	530
							129.198

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Aplicação de debêntures	26.357
Venda de debêntures	(26.958)
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures	(26.695)
Recebimento de amortizações de debêntures	(18.346)
Receitas com debêntures	25.412
Lucro em transações com debêntures	3.128
Saldo em 31 de dezembro de 2022	129.198
Venda de debêntures	(59.988)
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures	(11.920)
Recebimento de amortizações de debêntures	2.240
Receitas com debêntures	18.493
Lucro em transações com debêntures	5.311
Outros valores a receber de debêntures (*)	(83.334)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-

(*) Em decorrência do descumprimento das obrigações pecuniárias relacionadas (i) à recomposição do Fundo de Reserva desde o mês de maio de 2023; e (ii) ao pagamento das parcelas de remuneração dos meses de junho, julho, agosto e setembro de 2023, foi aprovado em ata de Assembleia Geral de Debenturistas a suspensão do exercício de direito de excussão da alienação fiduciária da totalidade das ações, cotas e imóveis referente às debêntures emitidas pela RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. Em razão do vencimento antecipado, decorrente do descumprimento das obrigações pecuniárias anteriormente mencionadas, o Fundo receberá o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das debêntures, acrescido dos encargos, nos termos da Escritura de Emissão.

(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados 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.

Composição da carteira

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

31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
JIVE Properties Multiestratégia FII	Não	TVM	30.000.000	7,89%	1,0196	30.587
						30.587
Movimentação do exercício						
Saldo em 31 de dezembro de 2021						-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)						30.000
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)						587
Saldo em 31 de dezembro de 2022						30.587
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						(30.330)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						330
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						(587)
Saldo em 31 de dezembro de 2023						-

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	4.681	4.806
Taxa de performance	3.309	4.787
	7.990	9.593

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 1,25% (um vírgula vinte e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais), nos seis primeiros meses do Fundo e R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês, atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”). A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas. Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento. A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FIL
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FIL)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	51.463	59.337
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)	(13.433)	(6.739)
Ajuste de distribuição com debêntures	(6.573)	1.282
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	587	(587)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	26.954	12.736
Despesas operacionais não pagas	(1.359)	2.027
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	57.639	68.056
Retenção de rendimentos	(1.464)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.464)	-
Rendimentos declarados	56.175	68.056
Rendimentos (a distribuir)	(4.667)	(7.003)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.003	5.114
Rendimentos líquidos pagos no exercício	58.511	66.167
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	16,30	18,43
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,46%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.464)	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
264.523	3.589.771	264.523	3.589.771
264.523	3.589.771	264.523	3.589.771
73,69		73,69	

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos presentes no Regulamento, a critério da Administradora, no montante de até R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi totalmente subscrita e integralizada a 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 5.426 com valor unitário de R\$ 102,94, totalizando 52.707 cotas. Tal emissão foi iniciada em 24 de janeiro de 2022 e teve seu encerramento realizado em 13 de julho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 74, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2023	31/12/2022
561	124
561	124

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 437 registrados na conta redutora do patrimônio líquido (2022 - R\$ 74).

8.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio líquido inicial	51.463	59.337
	360.235	363.602
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	5.426
Gastos com colocação de cotas	(313)	(74)
	(313)	5.352
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	14,30%	16,08%

(*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.681	1,30%	4.806	1,30%
Taxa de performance	3.309	0,92%	4.787	1,30%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	40	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	129	0,04%	157	0,04%
	8.159	2,27%	9.790	2,65%
Patrimônio líquido médio do exercício	359.653		369.424	

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FI
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FI)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Impostos e contribuições a recolher (*)	31/12/2023	31/12/2022
	523	698
	523	698

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, 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 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	78.720	-	78.720
Certificados de recebíveis imobiliários	-	199.035	-	199.035
Total do ativo	-	277.755	-	277.755

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	204.568	-	204.568
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.770	-	5.770
Cotas de fundo de investimento imobiliário	30.587	-	-	30.587
Debêntures	-	129.198	-	129.198
Total do ativo	30.587	339.536	-	370.123

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário, Certificados de recebíveis imobiliários e nas Debêntures estão demonstradas nas notas 5.1e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro 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.

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 As provisões e contas a pagar refere-se a despesas com taxas de performance, administração, auditoria a pagar.

16.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 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 entraram 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 nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.5 Em 20 de janeiro de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 29 de dezembro de 2022, onde foram aprovadas: (i) a alteração a alteração do Público-alvo do Fundo, de "investidores em geral" para "investidores profissionais"; e (ii) a alteração do objetivo do Fundo, a fim de excluir a necessidade de aplicação mínima de 67% do patrimônio líquido do Fundo em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Real Estate – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital High Yield - FII)
CNPJ: 36.655.973/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 16.6** Em 11 de dezembro de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 24 de novembro de 2023, onde foram aprovadas: (i) aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. (ii) aprovação da alteração do público alvo do Fundo, de “investidores profissionais” para “investidores em geral”. (iii) aprovação da alteração do objeto e da política de investimentos do Fundo, de modo a incluir a possibilidade de aplicação em empreendimentos imobiliários. Deste modo, os itens 2.1., 2.2. e 2.4. do Regulamento passarão a vigorar, bem como se inclui os itens 2.7., 2.8. e os “Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis”, “Propriedade das Cotas”, “Inexistência de Ativo Imobiliário Específico” e “Risco de Administração Dos Imóveis Por Terceiros”, junto ao item 18.1. do Regulamento. (iv) aprovação da exclusão de referência direta à norma, junto ao item 5.1., “vi” do Regulamento do Fundo, vinculando, tão somente, à legislação em vigor. (v) aprovação da alteração do item 10.1. do Regulamento, de modo a excluir as hipóteses expressas de vedação, vinculando, tão somente, à legislação em vigor. (vi) aprovação da inclusão do item 11.2. ao Regulamento, de modo a prever que, nas hipóteses de destituição da Gestora, a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) e da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento) até a data de cessação dos serviços. (vii) aprovação da alteração do rol de matérias de competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, de modo a prever, também, a destituição da Gestora, assim como o quórum necessário para a aprovação de deliberações a respeito da destituição da Gestora. (viii) aprovação do desdobramento da totalidade de cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), na proporção de 1:10, de forma que, após realizado o desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas (“Novas Cotas Desdobradas”), as quais serão da mesma espécie e classe, conferido aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Desta forma, após o desdobramento, a quantidade total de Cotas passará a ser de 35.897.710 (trinta e cinco milhões, oitocentas e noventa e sete mil, setecentas e dez) Novas Cotas Desdobradas. Na data realização da Assembleia, será divulgado fato relevante pelo Administrador, informando: (a) a data a ser considerada para determinação do valor de mercado das Cotas para fins do desdobramento (“Data-Base do Desdobramento”); (b) a data a partir da qual as Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada; e (c) a data a partir da qual as Novas Cotas Desdobradas serão creditadas nas contas de depósito dos Cotistas. (ix) aprovação da realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“3ª Emissão”), todas nominativas e escriturais, em série única (“Cotas da Oferta Primária”), no montante de até R\$ 700.000, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade exata de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo e o volume exato da Oferta serão definidos a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais. (x) aprovação da renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas da Oferta Primária da 3ª Emissão do Fundo.
- 16.7** Em fato relevante publicado em 15 de dezembro de 2023, foi aprovado conforme Ato do Administrador, o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 1:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 02 de janeiro de 2024 (“Data Base” e “Desdobramento”, respectivamente), de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detidas, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base serão atribuídas aos respectivos titulares, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 03 de janeiro de 2024, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 05 de janeiro de 2024. Esclarece-se, por fim, que previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 3.589.771 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a contar com 35.897.710 cotas no total.
- 17. Eventos subsequentes**
- 17.1** Em 08 de fevereiro de 2024 o Fundo fez o anúncio do início da oferta pública de distribuição primária de 67.963.153 cotas da 3ª Emissão do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas no Prospecto Definitivo, todas nominativas, escriturais, em classe e série únicas ao preço de emissão de R\$ 9,77, o qual não considera a Taxa de Distribuição, perfazendo a Oferta Primária o valor de inicialmente R\$ 664.000, sem considerar a Taxa de Distribuição, e (ii) da oferta pública secundária de até 13.407.700 cotas, ao preço de aquisição de R\$ 9,77, sem considerar a Taxa de Distribuição. Quando considerados em conjunto, o montante inicial das Ofertas Primária e Secundária corresponderão a 81.370.853 cotas, que equivale ao valor de, inicialmente, R\$794.993.

Mayara Lopes	Allan Haddid
Contadora	Diretor
CRC: SP- 292201/O-0	CPF: 071.913.047-66

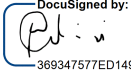
* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: E2B4EBB1FD074745868A232A5F41C507	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF_MAUÁ CAPITAL RE FII_Dezembro23.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 17	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Jefferson Pereira
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
	jefferson.pereira@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.38

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
07 March 2024 21:48	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
07 March 2024 22:04	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini	DocuSigned by:	Sent: 07 March 2024 21:54
marcos.paulo@pwc.com		Viewed: 07 March 2024 22:04
Sócio	369347577ED1491...	Signed: 07 March 2024 22:04
PricewaterhouseCoopers	Signature Adoption: Drawn on Device	
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Using IP Address: 134.238.160.188	
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		

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	COPIED	Sent: 07 March 2024 22:04
jefferson.pereira@pwc.com		Viewed: 07 March 2024 22:04
Security Level: Email, Account Authentication (None)		Signed: 07 March 2024 22:04
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

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

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

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	07 March 2024 21:54
Certified Delivered	Security Checked	07 March 2024 22:04
Signing Complete	Security Checked	07 March 2024 22:04
Completed	Security Checked	07 March 2024 22:04

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