

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial

CNPJ (41.080.968/0001-52)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial em 30 de junho de 2024, 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 a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 56.770 mil que representavam 96,81% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.969	3,36%	4.082	6,96%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	56.770	96,81%	57.212	97,57%
Outros créditos		13	0,02%	194	0,33%
Total do ativo		58.752	100,19%	61.488	104,86%
Passivo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	-	0,00%	2.745	4,68%
Provisões e contas a pagar		112	0,19%	107	0,18%
Total do passivo		112	0,19%	2.852	4,86%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	53.000	90,38%	53.000	90,39%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(1.564)	-2,67%	(1.545)	-2,63%
Lucros acumulados		7.204	12,29%	7.181	12,25%
Total do patrimônio líquido		58.640	100,00%	58.636	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		58.752	100,19%	61.488	104,86%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2	8.970	7.704
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2	(3.580)	1.265
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.390	8.969
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		296	205
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(238)	(87)
		58	118
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(920)	(867)
Outras despesas operacionais	10	(84)	(144)
		(1.004)	(1.011)
Lucro líquido do exercício		4.444	8.076
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	530.000	530.000
Lucro por cota integralizada - R\$		8,38	15,24
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		110,64	110,63

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		53.000	(1.545)	1.795	53.250
Lucro líquido do exercício		-	-	8.076	8.076
Rendimentos apropriados	7	-	-	(2.690)	(2.690)
Em 30 de junho de 2023		53.000	(1.545)	7.181	58.636
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(19)	-	(19)
Lucro líquido do exercício		-	-	4.444	4.444
Rendimentos apropriados	7	-	-	(4.421)	(4.421)
Em 30 de junho de 2024		53.000	(1.564)	7.204	58.640

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(920)	(860)
Outros pagamentos operacionais		(82)	(78)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(54)	136
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>(1.056)</u>	<u>(802)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		296	205
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	5.832	3.582
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>6.128</u>	<u>3.787</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(19)	-
Rendimentos distribuídos	7	(7.166)	(1.092)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(7.185)</u>	<u>(1.092)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(2.113)</u>	<u>1.893</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	<u>4.082</u>	<u>2.189</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	<u>1.969</u>	<u>4.082</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 31 de maio de 2021, com prazo de 6 anos de duração, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, e dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 4º ano do prazo de duração do Fundo e os 2 últimos anos do prazo de duração do Fundo serão o período de desinvestimento.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação, de, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em fase de projeto, construção ou reforma, para fins de alienação futura a terceiros, de natureza, preponderantemente, residencial, observada a possibilidade de investimento em projetos que também contemplem características comerciais ou mistas, bem como o investimento em terrenos, inclusive para fins de realização de operações de permuta imobiliária ("Empreendimentos Imobiliários"). Para isso o Fundo deverá apresentar, no prazo de até 3 anos contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pelo menos 2/3 de seu patrimônio investido ou comprometido a investimento em Empreendimentos Imobiliários.

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. Durante exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de agosto de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2024	30/06/2023
1.969	4.082
1.969	4.082

Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas e títulos públicos.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

30/06/2024	30/06/2023
56.770	57.212
56.770	57.212

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

Composição da carteira

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

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235215	(1)	N/A	N/A	Classe 3 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	25.000	30.037	27.873
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235219	(1)	N/A	N/A	Classe 2 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	14.465	18.040	17.520
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235221	(1)	N/A	N/A	Classe 1 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	10.535	11.716	11.377
									59.793	56.770

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 de Mercado
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235215	(1)	N/A	N/A	Classe 1 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	25.000	27.431	27.701
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235219	(1)	N/A	N/A	Classe 2 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	14.465	17.234	17.403
VERT COMPANHIA SECURITIZADOR 22C1235221	(1)	N/A	N/A	Classe 3 e Série 71	31/03/2022	15/06/2027	IPCA + 9% a.a.	10.535	11.990	12.108
									56.655	57.212

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites do respectivo emissor: Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	27.873
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	17.520
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	11.377
			56.770

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	27.701
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	17.403
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	MPD Investimentos Imobiliários S.A.	(a); (b); (c); (d); (e)	12.108
			57.212

Legendas

(1) - Lastro em financiamento/crédito imobiliário.

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Aval

(d) - Alienação fiduciária de ações

(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios

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

Saldo em 30 de junho de 2022	51.825
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)	7.704
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(3.582)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)	1.265
Saldo em 30 de junho de 2023	57.212
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)	8.970
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(5.832)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)	(3.580)
Saldo em 30 de junho de 2024	56.770

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	920	867
	920	867

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma do: (a.1) equivalente a 1,45% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (a.2) 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"); que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) equivalente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 atualizado anualmente pelo IGP-M, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas do Fundo, correspondente ao serviço de escrituração de cotas do Fundo.

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

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, 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 abaixo:

$$VT\ Performance = Max\{0,20 \times [Va_{m-1} - (Vb \times Taxa\ de\ Correção^{m-1})]; 0\}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada/provisionada na data de apuração/provisionamento de performance;

Taxa de Correção m-1 = Variação percentual do índice IPCA/IBGE acrescido de 6,00% ao ano, do mês x definido abaixo ao m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Vb = Somatório do valor total integralizado pelos investidores, já deduzidas as despesas da respectiva oferta, desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

Va (m-1) = $\sum$ Rendimentos $\times$ (1 + Taxa de Correção m-1)

Onde:

Rendimentos= rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima)

i = Mês de apuração do rendimento efetivamente distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima)

m-1 = mês anterior ao da provisão/apuração da Taxa de Performance

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve apropriação de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, conforme sugestão da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º 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 18º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der à assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base na recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido 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:

	30/06/2024	30/06/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	4.444	8.076
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(3.138)	(4.122)
Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.580	(1.265)
Outras obrigações a pagar/a receber	1	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	4.887	2.690
Retenção de rendimentos (*)	(466)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(466)	-
Rendimentos declarados	4.421	2.690
Rendimentos a distribuir	-	(2.745)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.745	1.147
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.166	1.092
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	13,52	2,06
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	90,46%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	466	-

(*) Em Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas publicado em 29 de julho de 2024, foi deliberada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2024		30/06/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	530.000	53.000	530.000	53.000
	530.000	53.000	530.000	53.000
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode, sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, por proposta da Administradora, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, a critério da Administradora, emitir novas cotas no montante de até R\$ 30.000, sem a necessidade de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, nem de alteração do Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão de cotas do Fundo, no montante total de R\$53.000, com valor unitário de R\$100,00, totalizando 530.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 4 de junho de 2021 e encerrada em 27 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.545, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Conforme divulgado em Ato da Administradora em 6 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª emissão de cotas, inicialmente serão emitidas 89.880 novas cotas com custo unitário de R\$111,26 (cento e onze reais e vinte e seis centavos) totalizando R\$10.000. Com possibilidade de lote adicional a critério do fundo de até 20% na oferta inicial. A oferta teve início em 6 de junho de 2024 e terá até 180 dias para serem subscritas. Até o fim deste exercício o processo não foi concluído.

8.3. Amortização de cotas

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

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	1.564	1.545
	<u>1.564</u>	<u>1.545</u>

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no total de R\$ 19 (2023 - R\$ 0)

8.5. Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	4.444	8.076
Patrimônio líquido inicial	58.636	53.250
Adições/(deduções)		
Gastos com colocação de cotas	(19)	-
	<u>(19)</u>	<u>-</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>7,58%</u>	<u>15,17%</u>

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	920	1,55%	867	1,55%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	238	0,40%	87	0,16%
Outras despesas operacionais	84	0,14%	144	0,26%
	<u>1.242</u>	<u>2,09%</u>	<u>1.098</u>	<u>1,97%</u>
	<u>59.195</u>		<u>55.826</u>	

Patrimônio líquido médio do exercício

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.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, 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 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.969	-	1.969
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	56.770	-	56.770
Total do ativo	<u>-</u>	<u>58.739</u>	<u>-</u>	<u>58.739</u>

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.082	-	4.082
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	57.212	-	57.212
Total do ativo	<u>-</u>	<u>61.294</u>	<u>-</u>	<u>61.294</u>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundos de renda fixa e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 respectivamente.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital MPD Desenvolvimento Residencial
CNPJ: 41.080.968/0001-52
(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 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Em Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 5 de junho de 2023, foi aprovada a alteração do item 3.1.3 do Regulamento do Fundo a fim de prever a restrição de negociação das Cotas do Fundo em ambiente de bolsa ("Lockup para Negociação"), sendo certo que as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado de bolsa após o decurso do prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir de 07 de julho de 2023, ficando a critério do gestor o momento do início das negociações, observando o prazo acima estabelecido e os procedimentos e prazos estabelecidos pela B3.
- 16.4 No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve alteração no regulamento do Fundo.
- 16.5 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.
- As 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 30 de junho de 2025.
- 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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2024 e 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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *