

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 2024
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

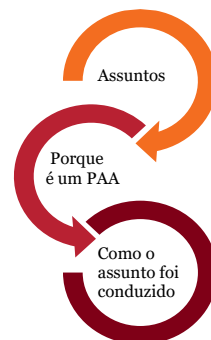
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 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
Mensuração do valor justo dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.1 e 5.2(a))	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e o do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.4.2 e 5.2(c))	
O Fundo também apresenta seus investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelo administrador do fundo investido, conforme aplicável, na data-base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das



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

cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas 3.4.3 e 6)

O Fundo também apresenta seus investimentos em propriedades para investimento.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos 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 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 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



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

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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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.

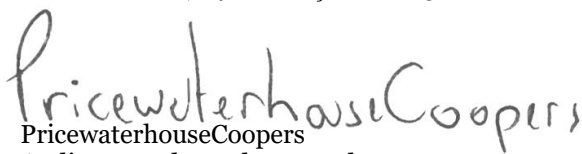
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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



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

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, 14 de março de 2025


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

Docusign
Fábio A. Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27302814000
CPF: 27302814000
Signed Date: 14/03/2025
Signed Time: 14 de março de 2025 | 20:24 BRT
O: ICPI-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RPS v1
ICP-Brasil

Fábio Oliveira de Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

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

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	20.598	1,82%	78.720	22,16%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	665.816	58,75%	199.035	56,03%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (c)	231.393	20,42%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (c)	40.321	3,56%	-	0,00%
Contas a receber					0,00%
Aluguéis a receber		1.815	0,16%	-	0,00%
Outros valores a receber	5.2 (b)	-	0,00%	83.383	23,47%
Outros créditos		2	0,00%	357	0,10%
		959.945	84,70%	361.495	101,77%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		89.492	7,90%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		96.308	8,50%	-	0,00%
	6	185.800	16,39%	-	0,00%
Total do ativo		1.145.745	101,09%	361.495	101,77%
Passivo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	11.160	0,98%	4.667	1,31%
Impostos e contribuições a recolher	13	28	0,00%	523	0,15%
Provisões e contas a pagar	18.3	1.158	0,10%	1.095	0,31%
		12.346	1,09%	6.285	1,77%
Total do passivo		12.346	1,09%	6.285	1,77%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	1.029.105	90,80%	264.523	74,47%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(25.022)	-2,21%	(437)	-0,12%
Lucros acumulados		129.316	11,41%	91.124	25,65%
Total do patrimônio líquido		1.133.399	100,00%	355.210	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.145.745	101,09%	361.495	101,77%

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

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	7	9.341	-
		9.341	-
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.2	96.308	-
		96.308	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	12	(557)	-
Despesas de condomínio	12	(502)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	12	(2.013)	-
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	12	(5)	-
		(3.077)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		102.572	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	35.948	47.689
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	17.807	14.232
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	4.030	(26.954)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	13.630	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)	(17.416)	(587)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (c)	329	-
Lucro em transações com debêntures	5.2 (b)	-	5.311
Receitas com debêntures	5.2 (b)	-	18.493
Despesas com IRPJ s/ renda variável		(73)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		54.255	58.606
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		22.561	3.546
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(4.761)	(2.530)
		17.800	1.016
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	8 e 12	(11.392)	(4.681)
Taxa de performance	8 e 12	(1.118)	(3.309)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(51)	(40)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	90	(129)
		(12.474)	(8.159)
Lucro líquido do exercício		162.153	51.463
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	111.598.921	3.589.771
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,45	14,34
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,16	98,95

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		264.523	(124)	95.836	360.235
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(313)	-	(313)
Lucro líquido do exercício		-	-	51.463	51.463
Rendimentos declarados	9	-	-	(56.175)	(56.175)
Em 31 de dezembro de 2023		264.523	(437)	91.124	355.210
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(24.585)	-	(24.585)
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	764.582	-	-	764.582
Lucro líquido do exercício		-	-	162.153	162.153
Rendimentos declarados	9	-	-	(123.961)	(123.961)
Em 31 de dezembro de 2024		1.029.105	(25.022)	129.316	1.133.399

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		22.561	3.546
Recebimento de receitas de aluguéis		4.426	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.013)	-
Pagamento de despesas de condomínio		(502)	-
Pagamento de tributos municipais e federais		(557)	-
Pagamento de taxa de performance		(1.793)	(4.669)
Pagamento de taxa de administração		(10.633)	(4.679)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		3.163	(180)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(4.901)	(2.795)
Caixa líquido das atividades operacionais		9.700	(8.817)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	(299.087)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	9.624	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	58.036	30.330
Recebimento de rendimentos de investimentos de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (c)	13.630	92
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		(2)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.560.314	136.752
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.010.341)	(136.673)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	83.790	34.256
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	16.988	6.165
Venda de debêntures	5.2 (b)	-	59.988
Recebimento de juros e atualização monetária de debêntures	5.2 (b)	-	11.920
Recebimento de amortizações de debêntures	5.2 (b)	-	(2.240)
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6.2	(6.109)	-
IRRF sobre ganho de capital		(73)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(573.230)	140.590
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	647.461	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	10.4	(24.585)	(312)
Rendimentos distribuídos	9	(117.468)	(58.511)
Caixa líquido das atividades de financiamento		505.408	(58.823)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(58.122)	72.950
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		78.720	5.770
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		20.598	78.720

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

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), anteriormente denominado Mauá Capital High Yield III MCRl 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", 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 aprovada 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 2024:

MCRE11 (Antigo MCHY11) (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	10,22
Fevereiro	11,77
Março	9,82
Abril	9,40
Maio	9,77
Junho	9,54
Julho	9,45
Agosto	9,39
Setembro	8,77
Outubro	8,44
Novembro	8,18
Dezembro	7,70

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento 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.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 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.

3.4.2 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 negociados 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.

3.4.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.9 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.

3.10 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.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para 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, 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

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
- (b) Cotas BTGP Capital Markets FI RF

31/12/2024	31/12/2023
-	78.720
20.598	-
20.598	78.720

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

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets 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). O objetivo do é buscar retorno em ativos de renda fixa. Os fundos de renda fixa têm como principal risco a variação da taxa de juros ou do índice de preços.

5.2 De caráter imobiliário

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

31/12/2024	31/12/2023
665.816	199.035
-	-
231.393	-
897.209	199.035

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, 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:

31/12/2024										
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 justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	(1)	N/A	4 / 19	11/12/2017	13/12/2032	IPCA+19,08000%	45.000	32.469	40.358
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	(1)	N/A	4 / 22	25/06/2018	13/12/2032	IPCA+19,08000%	22.500	23.131	28.715
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	(1)	N/A	4 / 42	19/07/2019	11/07/2033	IPCA+21,36500%	22.500	26.229	34.181
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	(3)	N/A	1 / 314	28/08/2020	12/05/2038	IPCA+39,47000%	10.000	1.362	1.416
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	(3)	N/A	1 / 312	28/08/2020	12/02/2039	IPCA+27,80000%	10.000	6.693	8.116
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	(3)	brAA(sf)(p)	1 / 144	29/06/2018	25/07/2025	VCP	7.418	11.198	19.844
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922803	(3)	brAA(sf)(p)	1 / 143	29/06/2018	25/06/2025	IGP-M+7,50000%	40.214	936	932
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	(2)	N/A	1 / 179	29/11/2019	26/11/2025	IPCA+14,00000%	10.471	11.728	10.899
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	(4)	N/A	1 / 224	30/12/2019	27/11/2031	IPCA+10,98000%	28.131	35.252	32.816
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	(5)	N/A	55 / 1	12/04/2024	15/04/2029	IPCA+11,00000%	51.447	53.091	49.991
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816594	(5)	N/A	318 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	7.699	7.724	7.724

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816335	(5)	N/A	318 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	32.360	32.439	32.439
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817009	(5)	N/A	320 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	43.162	43.268	43.268
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816847	(5)	N/A	319 / 1	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+4,00000%	43.169	43.275	43.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816849	(5)	N/A	319 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	18.501	18.560	18.560
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817011	(5)	N/A	320 / 3	24/05/2024	24/05/2027	100,00% DI+9,00000%	18.498	18.557	18.557
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	(3)	N/A	1 / 375	12/03/2021	12/03/2036	IPCA+29,73000%	10.000	18.612	17.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(3)	N/A	345 / 1	13/09/2024	12/09/2044	IPCA+9,00000%	78.750	76.897	72.876
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	(5)	N/A	284 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	57.500	59.832	53.800
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	(3)	N/A	1 / 377	12/04/2021	14/04/2036	IPCA+32,52000%	6.250	12.648	15.999
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	(5)	N/A	252 / 1	31/01/2024	24/01/2039	IPCA+11,25000%	57.500	59.831	53.884
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	(3)	N/A	1 / 272	28/02/2020	12/08/2038	IPCA+41,89000%	7.932	17.589	16.701
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	(1)	N/A	363 / 2	13/12/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,07310%	43.875	40.074	43.956
									651.395	665.816

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	IPCA + 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

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	31/12/2024
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	40.358
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	28.715
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	(1)	Casas Bahia Comercial Ltda.	(b);(c);(e);(g);(i)(h)	34.181
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747498	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	1.416
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20H0747803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	8.116
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922802	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	19.844
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0922803	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e);(f);(j)	932
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	(2)	Promontoria Imóveis 1 Ltda.	(b);(c);(e);(h)	10.899
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	(4)	MZ Log 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(a);(b);(e)	32.816
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D2858481	(5)	MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	49.991
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816594	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	7.724
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816335	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	32.439
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817009	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	43.268
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816847	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	43.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1816849	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	18.560
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E1817011	(5)	Atrium Participações Ltda.	(a);(b);(c);(d);(e);(f);(g);(h)	18.557
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	17.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	72.876
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	(5)	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	53.800
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	15.999
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	(5)	LA Shopping Centers S.A.	(a);(b);(c);(e);(h)	53.884
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20B0985008	(3)	Pulverizado	(a);(b);(e)	16.701
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	(1)	Vitacon Participações e Vitacon Lótus	(a);(b);(c);(d);(e);(g);(h)	43.956
					665.816

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);(e);(g);(h);(k)	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

Legendas

<u>Lastro</u>	<u>Regime de Garantias</u>	
(1) - CCB	(a) - Regime fiduciário	(g) - Aval
(2) - Debêntures	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(h) - Alienação fiduciária de ações
(3) - Pulverizado	(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(i) - Coobrigação
(*) Montante de quantidade não está apresentado em milhar.	(d) - Aval	(j) - Fundo de liquidez
	(e) - Fundo de reserva	(k) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(f) - Subordinação	

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	204.568
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	136.673
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(136.752)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(26.954)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	47.689
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.232
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(34.256)
	(6.165)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	199.035
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.010.341
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.560.314)
Aporte por ativos (CRIs) - Nota 10.2	59.747
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.030
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	35.948
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.807
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(83.790)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(16.988)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	665.816

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(b) Debêntures

As debêntures, classificadas como ativos financeiros para negociação, atualizadas 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não detinha saldo em debêntures.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

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

(*) 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 recebeu 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:

31/12/2024

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(3)	10.591.899	25%	9,57	101.416
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII MAUA PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (*) (a)	Sim	(3)	245.000	100%	101,34	24.827
VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	3.000.000	9%	7,60	22.800
ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	(1)	150.000	35%	99,55	14.933
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MAUÁ CAPITAL DESENVOLVIMENTO URBANO (*) (a)	Não	(2)	130.975	32%	95,10	12.456
ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	99.493	15%	93,50	9.303
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	81.681	1%	79,10	6.461
VBI REITS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	72.032	1%	64,40	4.639
BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (a)	Não	(2)	30.089	7%	142,96	4.302
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(1)	47.847	0%	88,57	4.238
PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	32.824	0%	117,93	3.871
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL (*) (a)	Não	(2)	30.449	6%	113,90	3.468
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	34.658	0%	90,30	3.130
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	32.789	0%	80,40	2.636
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(3)	50.308	1%	47,14	2.371
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(3)	617.160	1%	3,66	2.259
PARAMIS HEDGE FUND FDO INV IMOB	Não	(1)	263.434	2%	7,90	2.081
PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	31.434	1%	48,98	1.540
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(3)	45.716	1%	30,97	1.416
DEVANT PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	Não	(4)	150.000	3%	9,21	1.381
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	(4)	21.760	0%	57,03	1.241
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	8.911	0%	70,00	624
						231.393

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(2) Desenvolvimento para Renda

(3) Renda

(4) Híbrido

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	30.587
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(30.330)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	330
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(587)

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	299.087
Aporte por ativos (FIIs) - Nota 10.2	57.374
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) (*)	(98.357)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(9.624)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	329
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(17.416)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	231.393

(*) Inclui o saldo R\$ 40.321 da conta "Negociação e intermediação de valores", que refere-se a venda de cotas de fundos de investimento imobiliários realizadas nos últimos dias do mês, liquidadas em até D+2.

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2022

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	92
Saldo em 30 de junho de 2023	(92)

Saldo em 30 de junho de 2023

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	13.630
Saldo em 30 de junho de 2024	(13.630)

	-
--	---

6 Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
Correspondente a 100% do empreendimento imobiliário denominado Galpão Santa Cruz, galpão logístico localizado na Estrada da Lama Preta, nº 2705, Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ, e está construído sobre um terreno de 377.041,59 m² objeto da matrícula n.º235.358 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio De Janeiro, possuindo uma área construída de 100.514,92 m².	185.800	-
	185.800	-

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Fato Relevante publicado em 12 de junho de 2024 informou que no dia 07 de junho de 2024, foi quitada a debênture RBMM através da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento ("Escritura") do imóvel Galpão Santa Cruz.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Reclassificação de outros valores a receber	83.383
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6.109
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	96.308
Saldo em 31 de dezembro de 2024	185.800

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024		
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto
Galpão Santa Cruz	35,85%	10 anos	10,00% a.a

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pelas empresas Colliers Technical Services, na data de avaliação em outubro de 2024, e aprovado pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

7. Receitas de aluguel

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguel	9.341	-
	9.341	-

A unidade de locação da propriedade para investimento é um galpão logístico, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de eventuais descontos.

8. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	11.392	4.681
Taxa de performance	1.118	3.309
	12.510	7.990

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.

9. 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	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	162.153	51.463
Inadimplência com rendas	(907)	-
Valores a receber	(449)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - (CRI)	47.842	(13.433)
Ajuste de distribuição com debêntures	-	(6.573)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	17.416	587
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(96.308)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.030)	26.954
Despesas operacionais não pagas	(696)	(1.359)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	125.021	57.639
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.060)	(1.464)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.060)	(1.464)
Rendimentos declarados	123.961	56.175
Rendimentos (a distribuir)	(11.160)	(4.667)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.667	7.003
Rendimentos líquidos pagos no exercício	117.468	58.511
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,05	16,30
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,15%	97,46%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.060)	(1.464)

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
	1.029.105	111.598.921	264.523	3.589.771
	1.029.105	111.598.921	264.523	3.589.771
Valor por cota (valor expresso em reais)	9,22		73,69	

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10.2 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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi totalmente subscrita e integralizada a 3ª emissão da oferta pública de cotas no total 75.701.211 cotas, equivalentes a R\$ 764.582, sendo R\$ 647.461 em espécie, R\$ 59.747 em ativos de Certificados de recebíveis imobiliários e R\$ 57.374 em ativos de Fundos de investimentos imobiliários. Tal emissão foi iniciada em 8 de fevereiro de 2024 e teve seu encerramento realizado em 04 de março de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 24.585, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.3 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 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	25.022	437
	25.022	437

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 24.585 registrados na conta redutora do patrimônio líquido (2023 - R\$ 313).

10.5 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 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	162.153	51.463
Patrimônio líquido inicial	355.210	360.235
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	764.582	-
Gastos com colocação de cotas	(24.585)	(313)
	739.997	(313)
	14,81%	14,30%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	557	0,06%	-	0,00%
Despesas de condomínio	502	0,05%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2.013	0,21%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	5	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração	11.392	1,17%	4.681	1,30%
Taxa de performance	1.118	0,11%	3.309	0,92%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	40	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	(90)	-0,01%	129	0,04%
	15.548	1,60%	8.159	2,27%
	973.879		359.653	

Patrimônio líquido médio do exercício

13. 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.

14. 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.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 8 e 15.

17. 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.

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

		31/12/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	20.598	-	20.598
Cotas de fundo de investimento imobiliário		67.194	164.199	-	231.393
Certificados de recebíveis imobiliários		-	665.816	-	665.816
Propriedades para Investimento		-	-	185.800	185.800
Total do ativo		67.194	850.613	185.800	1.103.607
		31/12/2023			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Certificados de recebíveis imobiliários		199.035	-	-	199.035
Cotas de fundo de renda fixa		-	78.720	-	78.720
Total do ativo		199.035	78.720	-	277.755

As demonstrações das variações de saldos das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário, Certificados de recebíveis imobiliários, Debêntures e nas Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 6.

18. Outras informações

18.1 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 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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.

18.2 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.

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

18.4 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. 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 - FII, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

18.5 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.

18.6 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro 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

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9F37187A-821B-41F4-8DD5-FBACC129E43F
Assunto: Complete com o Docusign: DF_MAUÁ HIGH YIELD FII_Dezembro24.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 18
Certificar páginas: 8
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Jefferson Pereira
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
Endereço IP: 134.238.160.202

Rastreamento de registros

Status: Original 14 de março de 2025 19:47	Portador: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 14 de março de 2025 20:24	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fabio de Oliveira Araújo ID: 273.828.148-66 Cargo do Signatário: Sócio fabio.araujo@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	DocuSigned by: 1295B63D319F49F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.159.50	Enviado: 14 de março de 2025 20:03 Visualizado: 14 de março de 2025 20:22 Assinado: 14 de março de 2025 20:24
Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 27382814866 Cargo do Signatário: Sócio		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09 de maio de 2022 17:26 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b Nome da empresa: PwC		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 14 de março de 2025 20:03
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 14 de março de 2025 20:03
Beatriz Monico beatriz.monico@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 14 de março de 2025 20:03
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 14 de março de 2025 20:24 Visualizado: 14 de março de 2025 20:24 Assinado: 14 de março de 2025 20:24
João Machado joao.m.machado@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 14 de março de 2025 20:03
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14 de março de 2025 20:03
Entrega certificada	Segurança verificada	14 de março de 2025 20:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	14 de março de 2025 20:24
Concluído	Segurança verificada	14 de março de 2025 20:24
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.