

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

No montante de até 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta)

Novas Cotas, perfazendo um valor de inicialmente até

R\$ 350.000.065,20

(trezentos e cinquenta milhões, sessenta e cinco reais e vinte centavos)



Código ISIN nº BRMCCICTF008
Código de Negociação nº MCC111
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/042, em 05 de julho de 2021.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 23.648.935/0001-84 ("Fundo"), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador") está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") no montante de, inicialmente, até 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) cotas, em classe e série únicas de emissão do Fundo, perfazendo o montante total de inicialmente até R\$ 350.000.065,20 (trezentos e cinquenta milhões, sessenta e cinco reais e vinte centavos) ("Novas Cotas", "5ª Emissão" e "Montante Inicial da Oferta", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

A Oferta terá o montante mínimo de R\$ 29.999.948,28 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 ("Prazo de Colocação"), caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor deverá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 100 (cem) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 10.029,00 (dez mil e vinte e nove reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido abaixo) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, ou seja, em até 697.976 (seiscentos e noventa e sete mil, novecentos e setenta e seis) Novas Cotas, correspondente a R\$ 70.000.013,04 (setenta milhões, trezentos e quatro centavos), conforme decisão exclusiva do Administrador e do Gestor do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas Adicionais"). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Os Investidores poderão realizar, durante o Período de Subscrição, a subscrição de Novas Cotas, conforme disposto na página 34 do presente Prospecto, conforme abaixo definido ("Período de Subscrição").

O Preço de Emissão será de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão").

O Fundo foi originalmente constituído sob a forma de fundo de investimento multimercado - FIM, pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108" formalizado em 28 de outubro de 2015, cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2019 para "Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior". Posteriormente, (i) através da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior" realizada em 21 de agosto de 2019, o Fundo foi transformado em fundo de investimento imobiliário e teve a sua denominação alterada para "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII"; e em (ii) 29 de janeiro de 2021, foi divulgado termo de apuração referente ao procedimento de consulta formal iniciado em 29 de dezembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a versão atual do regulamento do Fundo ("Regulamento"). O Administrador aprovou a realização da Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas, por meio do "Ata do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII" formalizado em 01 de junho de 2021, conforme ratificado em 02 de junho de 2021, em 14 de julho de 2021 e em 02 de agosto de 2021 pelo "Ata do Administrador para Ratificação e Ratificação no âmbito da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", conforme registrados em 02 de junho de 2021 e em 15 de junho de 2021, perante o 1º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob os nºs 1943133 e 1943441, respectivamente ("Atos do Administrador"). Na mesma data, o Administrador divulgou o fato relevante do Fundo para fins de comunicar a aprovação da Oferta e dar conhecimento aos Cotistas do fundo sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante").

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas no parágrafo 1º e, sem prejuízo do disposto no parágrafo 2º do artigo 2º do Regulamento e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") e (iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"). A MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, foi contratada pelo Fundo para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Mauá Capital" ou "Gestor").

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, foi contratada para ser o coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sendo que o processo de distribuição pública das Novas Cotas poderá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, neste Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que dispõem de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem contratadas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Participantes Especiais da Oferta", em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição.

Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Novas Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O pedido de registro automático da Oferta foi protocolado na CVM em 02 de junho de 2021. As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para distribuição no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente na presente data ("Código ANBIMA").

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS NOVAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIÁÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 112 DESTA PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LETURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 89 DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO POSSUI TAXA DE PERFORMANCE A SER DEVIDA E APURADA NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO, CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" DESTA PROSPECTO, NA PÁGINA 115.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS. ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DISTRIBUÍDOS DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

Coordenador Líder

Administrador

Gestor



Assessor Legal do Coordenador Líder

Assessor Legal do Gestor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	7
DEFINIÇÕES.....	9
SUMÁRIO DA OFERTA.....	25
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	44
Características da Oferta.....	47
A Oferta.....	47
Regulamento e Autorizações.....	47
Montante Mínimo da Oferta.....	47
Investimento Mínimo por Investidor.....	49
Quantidade de Cotas Objeto da Oferta.....	49
Cotas Adicionais da Oferta.....	49
Participantes Especiais.....	49
Data do início da Oferta.....	50
Data de Liquidação.....	51
Tipo de Fundo.....	51
Número de Séries.....	51
Público-Alvo.....	51
Pessoas Vinculadas.....	51
Forma de Subscrição e Integralização.....	52
Encerramento da Oferta.....	52
Procedimento de Alocação.....	52
Destinação dos Recursos.....	52
Formador de Mercado.....	56
Distribuição Parcial.....	56
Procedimento de Distribuição.....	56
Direito de Preferência.....	56
Prazo de Colocação.....	58
Plano de Distribuição.....	58
Oferta Não Institucional.....	61
Oferta Institucional.....	64
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.....	66
Alocação.....	67
Pagamento e Integralização das Novas Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta.....	68
Falha.....	68
Inadequação de Investimento.....	68
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta.....	69
Regime de Distribuição das Novas Cotas.....	71
Contrato de Garantia de Liquidez.....	71
Contrato de Distribuição.....	71
Remuneração de Coordenação e Colocação.....	71
Condições Suspensivas.....	72
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	75
Demonstrações Financeiras.....	76
Regulamento.....	76
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	77
Cronograma Indicativo da Oferta.....	79
Posição Patrimonial do Fundo.....	80
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	81
Média diária de negociações.....	83
EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO.....	83
Formação do Fundo e Primeira Emissão.....	83

Segunda emissão.....	83
Terceira Emissão.....	83
Quarta Emissão	84
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	84
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas	84
Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo	85
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	85
IOF/Títulos	85
IOF/Câmbio.....	86
Imposto de Renda	86
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior</i>	86
Tributação Aplicável ao Fundo	87
IOF/Títulos	87
Imposto de Renda	87
3. FATORES DE RISCO.....	89
Riscos de mercado	91
Fatores macroeconômicos relevantes	91
Riscos variados associados aos Ativos Alvo.....	92
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	92
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado.....	92
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento	92
Riscos do uso de derivativos.....	93
Risco do investimento em Ativos de Liquidez	93
Riscos de concentração da carteira.....	93
Riscos institucionais.....	93
Riscos do prazo.....	94
Liquidez reduzida das Cotas	94
Risco de liquidez da carteira do fundo.....	94
Risco de governança	94
Risco jurídico e regulatório	95
Riscos de potencial conflito de interesses	95
Risco de não colocação da Oferta e de Distribuição Parcial	95
Risco relativo à concentração e pulverização	96
Risco de indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	96
O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez no mercado secundário ...	96
Valor de mercado das Cotas	96
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta	96
Risco de crédito	97
Risco relacionado às garantias atreladas aos CRI	97
Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias ...	97
Cobrança dos Ativos Alvo, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	97
Risco de Desenquadramento	98
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas.....	98
Risco de diluição da participação dos Cotistas	98
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	99
Risco Tributário.....	99
Risco Tributário Relacionado a CRI, LH, LCI e LIG	100
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis	100
Risco Regulatórios.....	100

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento	101
Risco Operacional.....	101
Classe Única de Cotas.....	101
Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados	101
Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Risco de Aperfeiçoamento das Garantias dos Ativos.	101
Riscos Relativos ao Pré-pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo	102
Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento	102
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.....	102
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	102
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	102
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	103
Riscos Relacionados aos Créditos que Lastreiam os CRI	103
Risco Relativo à Desvalorização ou Perda dos Imóveis que Garantem os CRI... ..	104
Riscos Relativos ao Setor Imobiliário	104
Risco Imobiliário	104
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	104
Risco de Regularidade dos Imóveis	105
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	105
Risco de Sinistro	105
Risco de Desapropriação	106
Risco do Incorporador/Construtor	106
Risco de Vacância	106
Risco de Desvalorização dos Imóveis.....	106
Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior	106
Riscos Ambientais	107
Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação ou Arrendamento	108
Risco Relacionado à Aquisição de Imóveis	108
Risco de Exposição Associados à Locação e à Venda de imóveis.....	108
Risco de Adversidade nas Condições Econômicas nos Locais Onde Estão Localizados os Imóveis	108
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	109
Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário	109
Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel Pelo Poder Público.....	109
Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída.....	109
Risco de Não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis e Relacionados à Regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.....	110
Riscos de Despesas Extraordinárias.....	110
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	110
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	111
Risco da Justiça Brasileira	111
Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis	111
Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor.....	111
Risco Relativa a Novas Emissões de Cotas.....	111
Risco de Restrição na Negociação.....	111

Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	112
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão Para Outros Fundos de Investimento	113
Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções	113
4. SUMÁRIO DO FUNDO	115
Base Legal	117
Duração.....	117
Público-Alvo	117
Objetivo.....	117
Política de investimentos.....	117
Administração.....	118
Gestão.....	119
Exercício do direito de voto	120
Vedações do Administrador e do Gestor.....	120
Substituição do Administrador	120
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	120
Taxa de Administração	120
Taxa de Performance.....	121
Taxas e Encargos do Fundo.....	122
Características das Cotas	122
Assembleia Geral de Cotistas.....	122
Exercício Social e Política de Distribuição de Resultados	123
Demonstrações Financeiras	123
Divulgação de Informações	123
Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas	124
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	124
Perfil do Administrador	124
Perfil do Coordenador Líder	125
Perfil do Gestor	127
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo.....	130
Riscos de Concentração da Carteira.....	130
Risco de Crédito.....	130
Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI.....	130
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	130
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	131
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	133
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	135
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	135
Relacionamento do Administrador com o Custodiante.....	135
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente.....	135
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor.....	135
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante.....	136
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	136
6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA.....	137

ANEXOS	-	141
ANEXO I	- ATOS DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DA OFERTA	143
ANEXO II	- REGULAMENTO DO FUNDO VIGENTE	161
ANEXO III	- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	169
ANEXO IV	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	173
ANEXO V	- ESTUDO DE VIABILIDADE	177
ANEXO VI	- INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472	193

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<p>“Administrador”</p>	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.</p>
<p>“ANBIMA”</p>	<p>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p>“Anúncio de Encerramento”</p>	<p>Anúncio de encerramento da distribuição pública de Novas Cotas, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.</p>
<p>“Anúncio de Início”</p>	<p>Anúncio de início da distribuição pública de Novas Cotas, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.</p>
<p>“Assembleia Geral de Cotistas”</p>	<p>Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no item 15.1. e seguintes do Regulamento.</p>
<p>“Ativos Alvo”</p>	<p>O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.</p>
<p>“Atos do Administrador”</p>	<p>Significa o <i>“Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”</i> formalizado em 01 de junho de 2021, conforme rerratificada em 02 de junho de 2021, em 14 de julho de 2021 e em 02 de agosto de 2021 pelo <i>“Ato do Administrador para Retificação e Ratificação no âmbito da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”</i>, que se encontram em processo de registro perante o cartório competente, por meio do qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, os termos e condições da Quinta Emissão e da Oferta.</p>

“Auditor Independente”	ERNST & YOUNG TERCO ASSESSORIA LTDA. , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, SP Corporate Tower, Torre Norte, 9º andar, conjunto 91, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0001-31, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“Carta Convite”	É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Anbima”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“COFINS”	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”	Significa o comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) das Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de

	Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Comunicado de Resultado da Alocação"	Significa o comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) das Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de emissão de Cotas Adicionais ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
"Contrato de Distribuição"	Significa o <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII"</i> , celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder em 01 de junho de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Gestão"	Contrato de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII, celebrado entre o Fundo e o Gestor, dispondo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo, conforme aditado de tempos em tempos.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.
"Cotas"	As Novas Cotas e as cotas do fundo já emitidas, quando referidas em conjunto.
"Cotas Adicionais"	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida inicialmente em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 697.976 (seiscentos e noventa e sete mil, novecentas e setentas e seis) Cotas Adicionais, correspondente a R\$ 70.000.013,04 (setenta milhões, trezes reais e quatro centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da

	emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação.
“Cotas da Primeira Emissão”	São as Cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
“Cotas da Segunda Emissão”	São as Cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
“Cotas da Terceira Emissão”	São as Cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
“Cotas da Quarta Emissão”	São as Cotas objeto da quarta emissão do Fundo.
“Cotistas”	Titulares de Cotas ou que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
“CRI”	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“Critérios de Restituição de Valores”	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“CSLL”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação do Direito de Preferência ou a Data de Liquidação, conforme o caso.
“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, conforme o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto.

“Data(s) de Liquidação”	<p>A data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto.</p>
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	<p>A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto.</p>
“DDA”	<p>É o DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
“Deliberação 818/2019”	<p>A deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;</p>
“Dia Útil”	<p>Qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais; e aqueles sem expediente na B3.</p>
“Direito de Preferência”	<p>O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos do Administrador, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.</p>
“Distribuição Parcial”	<p>Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as demais Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), podem, no ato da subscrição, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de</p>

	<p>Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 56 deste Prospecto.</p>
"Documentos da Oferta"	<p>Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.</p>
"Escriturador"	<p>O Administrador, já qualificado.</p>
"Estudo de Viabilidade"	<p>É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.</p>
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	<p>O fator de proporção para subscrição das Novas Cotas objeto da presente Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,39205139323, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	<p>Fundo de Investimento Imobiliário, quando genericamente referidos.</p>
"Fundo"	<p>O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.</p>

“Formador de Mercado”	<p>Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.</p>
“IFIX”	<p>Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.</p>
“IGP-M”	<p>Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.</p>
“Instituição(ções) Participante(s) da Oferta”	<p>O Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, considerados em conjunto.</p>
“Instrução CVM nº 400”	<p>Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.</p>
“Instrução CVM nº 472”	<p>Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.</p>
“Instrução CVM nº 494”	<p>Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.</p>
“Instrução CVM nº 505”	<p>Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, e posteriores alterações.</p>
“Instrução RFB 1.585”	<p>Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, e posteriores alterações.</p>
“Intenção de Investimento”	<p>São as ordens de investimento realizadas pelos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.</p>
“Investidor(es)”	<p>Todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que</p>

	investam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
“Investidor(es) Institucional(is)”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Subscrição em valor igual ou superior (inclusive) a R\$ 1.000.192,17 (um milhão, cento e noventa e dois reais e dezessete centavos), que equivale à quantidade mínima de 9.973 (nove mil, novecentas e setenta e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
“Investidor(es) Não Institucional(is)”	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior (exclusive) a R\$ 1.000.091,88 (um milhão, noventa e um reais e oitenta e oito centavos), que equivale à quantidade máxima de 9.972 (nove mil, novecentas e setenta e dois) Novas Cotas.
“Investimentos Temporários”	Significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472.
“Investimento Mínimo por Investidor”	A quantidade mínima de Novas Cotas que cada Investidor deverá subscrever no âmbito da Oferta, correspondente a 100 (cem) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 10.029,00 (dez mil e vinte e nove reais). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
“IOF/Títulos”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IR”	Imposto de Renda.

"IRPJ"	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"LCI"	São as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"Lei nº 8.668"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
"LH"	São as letras hipotecárias emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"LIG"	São as Letras Imobiliárias Garantidas lastreada em créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme disciplinado pela Resolução nº 4.598, de 29 de agosto de 2017 do BACEN, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"Lote Adicional"	<p>Lote adicional de Novas Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, conforme o artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400, o que corresponde a 697.976 (seiscentos e noventa e sete mil, novecentas e setentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 70.000.013,04 (setenta milhões, trezes reais e quatro centavos).</p> <p>As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.</p>
"Mauá Capital" ou "Gestor"	Mauá Capital Real Estate Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo,

	estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, observado o disposto no Contrato de Gestão.
"Montante Mínimo da Oferta"	Corresponde a 299.132 (duzentos e noventa e nove mil, cento e trinta e duas) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 29.999.948,28 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos).
"Montante Inicial da Oferta"	A Oferta terá o valor de, inicialmente, até R\$ 350.000.065,20 (trezentos e cinquenta milhões, sessenta e cinco reais e vinte centavos), correspondente a 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) Novas Cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, observado que o Montante Inicial da Oferta, poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
"Novas Cotas"	Inicialmente, 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) cotas da presente Emissão, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude de Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do Fundo.
"Oferta Institucional"	A oferta das Novas Cotas remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional, após o encerramento do Período de Exercício de Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
"Oferta Não Institucional"	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado pela

	<p>respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 2.442.916 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e dezesseis) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p>
<p>“Operações Conflitadas”</p>	<p>Significam (i) ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, ou por fundo de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito – LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (ii) ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade dispostos abaixo (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo); (iii) ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.</p>
<p>“Participantes Especiais”</p>	<p>São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Patrimônio Líquido”</p>	<p>Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.</p>

<p>“Pedido de Subscrição”</p>	<p>O pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<p>“Período de Exercício do Direito de Preferência”</p>	<p>O período compreendido entre os dias 10 de agosto de 2021 (inclusive) e 23 de agosto de 2021 (inclusive), em que os Cotistas ou cessionários titulares do Direito de Preferência poderão exercê-lo.</p>
<p>“Período de Subscrição”</p>	<p>Significa o período que se inicia em 10 de agosto de 2021 (inclusive) e encerra em 25 de agosto de 2021 (inclusive).</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>São consideradas pessoas vinculadas, os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p> <p>O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO</p>

	MERCADO SECUNDÁRIO" NA PÁGINA 96 DO PROSPECTO DEFINITIVO.
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 58 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no item 2.1. e seguintes do Regulamento.
"Prazo de Colocação" ou "Período de Colocação"	O período para distribuição das Novas Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Emissão"	O valor de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos).
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, que será organizado pelo Coordenador Líder e realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto; e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas, conforme o caso, serão cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR

	INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO.
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”	Significa este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão do Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII.
“Público-Alvo”	A Oferta tem como público-alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo II ao presente Prospecto.
“Rendimentos Mensais”	Os rendimentos mensais auferidos em razão do investimento, pelo Fundo, nos Ativos Alvo.
“Resolução CVM nº 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“5ª Emissão”	A 5ª (quinta) emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Taxa de Administração”	<p>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“<u>Taxa de Administração</u>”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“<u>IGP-M/FGV</u>”).</p> <p>Compõem a Taxa de Administração (i) o valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração do Administrador, mas a ser pago ao Gestor; e (ii) o saldo restante a remuneração devida ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e podendo ser pago a terceiros parcela da Taxa Administração.</p>

	<p>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, conforme o item 12.1 do Regulamento, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.</p>
"Taxa de Performance"	A taxa de performance, prevista no artigo 12.2. do Regulamento, a qual o Gestor fará jus pela gestão dos Ativos Alvo.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
"Termo de Adesão ao Regulamento"	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Novas Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 89 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Autorização para a Emissão	Os termos e condições da Quinta Emissão e da Oferta foram aprovados por meio dos Atos do Administrador.
Política de Investimento	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, em outros ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência prevista no Regulamento, com base em recomendação apresentada pelo Gestor e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
Taxas do Fundo	<p>Pelos serviços de administração é cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração.</p> <p>Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.</p> <p>Adicionalmente, o Gestor fará jus à taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e</p>

dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Performance"). O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

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

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

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

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + \text{benchmark})^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

PLB_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, PLB_{n-1} será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta.

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

Observações:

Após a apuração da Taxa de Performance, o PLB_{n-1} do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLC_n após o pagamento da Taxa de Performance.

Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado.

Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

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

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre

	<p>seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo acima indicado, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.</p>
<p>Assembleia Geral de Cotistas</p>	<p>Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos, conforme disposto no item 15.2. do Regulamento:</p> <p>I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e</p> <p>II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.</p> <p>A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme item 16.1. e seguintes do Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.</p>
<p>Operações Conflitadas</p>	<p>As operações conflitadas são aquelas que caracterizam situações de conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, e compreendem, para fins do Fundo e da presente Oferta: (i) ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, ou por fundo de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (ii) ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como</p>

	<p>contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade dispostos abaixo (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo); (iii) ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.</p>
<p>Aprovação para realização de Operações Conflitadas</p>	<p>O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteu à deliberação dos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, por meio de procedimento de consulta formal iniciado em 29 de dezembro de 2020, cujo termo de apuração a ele referente foi divulgado em 29 de janeiro de 2021, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de Operações Conflitadas.</p> <p>A realização de Operações Conflitadas deverá observar os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento e os Critérios de Elegibilidade de Conflito de Interesses.</p> <p>As Operações Conflitadas e os Critérios de Elegibilidade de Conflito de Interesses foram aprovados por Cotistas detentores de 31,60% (trinta e um por cento e sessenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA RESPECTIVA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.</p>
<p>Critérios de Elegibilidade de Conflito de Interesses</p>	<p>Os critérios aplicáveis a quaisquer CRI adquiridos em situação de conflito de interesses são os seguintes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento); Prazo. Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano; Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI –Depósitos

	<p>Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("<u>IPCA/IBGE</u>"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("<u>IGP-M/FGV</u>"); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;</p> <p>e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.</p> <p>f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;</p> <p>g) Classificação de Risco. Tendo em vista que, nos termos do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o Fundo é classificado, <i>per se</i>, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;</p> <p>Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (nos termos da Instrução CVM nº 476), deverão ser observados, os seguintes critérios:</p> <p>CRI com lastro pulverizado:</p> <p>a) Deverão apresentar <i>loan to value</i> (LTV) médio menor que 75% (setenta e cinco por cento);</p> <p>b) Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;</p> <p>c) Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;</p> <p>CRI corporativo:</p> <p>a) LTV de até 75% (setenta e cinco por cento);</p> <p>b) As operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;</p>
--	--

	c) Deve prever <i>covenant</i> de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555.</p> <p>Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto neste Prospecto acerca da Destinação de Recursos, respeitados os percentuais previstos no Regulamento. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.</p> <p>NA DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</p>
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente de 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) Novas Cotas, em classe e série únicas, perfazendo o montante de até R\$ 350.000.065,20 (trezentos e cinquenta milhões, sessenta e cinco reais e vinte centavos), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos) , observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo

	o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Inicial Unitário ou Preço da Cota	R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 29.999.948,28 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder e poderá contar com a participação dos Participantes Especiais.
Prazo de Colocação	O período de distribuição das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Investimento Mínimo por Investidor	Corresponde a 100 (cem) Novas Cotas, equivalente ao montante de R\$ 10.029,00 (dez mil e vinte e nove reais), salvo se: (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Valor Máximo de Aplicação	Não há.
Subscrição e Integralização das Novas Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão realizar a subscrição das Novas Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação do

	<p>Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p>
<p>Regime de Distribuição das Novas Cotas</p>	<p>As Novas Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p>
<p>Local de Admissão e Negociação das Cotas</p>	<p>As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do "Sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos"; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.</p> <p>As Novas Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>

<p>Direito de Preferência</p>	<p>É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de cotas, proporcional à quantidade de Cotas que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Para mais informações acerca do direito de preferência ver a seção "Direito de Preferência" na página 56 deste Prospecto.</p>
<p>Público-Alvo da Oferta</p>	<p>A Oferta tem como público-alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.</p>
<p>Lote Adicional</p>	<p>Até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, ou seja, até R\$ 70.000.013,04 (setenta milhões, trezes reais e quatro centavos), correspondente a 697.976 (seiscentos e noventa e sete mil, novecentas e setentas e seis) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.</p>
<p>Inadequação de Investimento</p>	<p>O investimento em Novas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado</p>

	<p>brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" a partir da página 89 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>Período de Subscrição</p>	<p>O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 79 deste Prospecto, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Subscrição para participar da Oferta.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. No mínimo, 2.442.916 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e dezesseis) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p> <p>No caso de atendimento parcial, será observado o critério de alocação descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta", item "Oferta Não Institucional", na página 61 deste Prospecto.</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o encerramento do Período de Exercício de Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as</p>

	<p>Novas Cotas remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Oferta Institucional”, na página 64 deste Prospecto.</p>
<p>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo de Nova Cota é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata temporis</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de</p>

	<p>colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica no que diz respeito à Oferta Institucional, observado que, em relação à Oferta Não Institucional, não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>A Oferta será realizada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais e Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, para os Investidores Institucionais; (iii) não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; (iv) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional; (v) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).</p>
<p>Procedimento de Alocação</p>	<p>Haverá o procedimento de alocação a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto</p>

	<p>aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Não Institucional" na página 61 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Institucional" na página 64 e seguintes deste Prospecto, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO" NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das</p>

condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a

	<p>devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA VER SEÇÃO “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTOS.</p>
<p>Alocação</p>	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 e pelo Coordenador Líder seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto, posteriormente à obtenção do registro do Oferta e divulgação do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, recebidos pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto na página 79 deste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, divulgarão o Comunicado de Resultado da Alocação.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de</p>

	<p>Investimento, conforme o caso, acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ões) de Investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação.</p> <p>Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.</p>
<p>Liquidação da Oferta</p>	<p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p> <p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha</p>

	<p>dos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem o Direito de Preferência, Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação do Direito de Preferência ou a Data de Liquidação. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor não sejam integralizadas, os Pedidos de Subscrição, do Investidor serão cancelados.</p>
Divulgação de Informações sobre a Oferta	<p>Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.</p>
Coordenador Líder	<p>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.</p>
Administrador	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.</p> <p>O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, observadas as limitações imposta pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis. Cabe ainda ao Administrador, ainda, realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e passivo (escrituração das Cotas).</p>
Gestor	<p>Mauá Capital Real Estate Ltda., acima qualificada, sendo que suas competências estão discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições previstas no Regulamento.</p> <p>O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) selecionar, negociar, adquirir, contratar e alienar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem com firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e dos referidos intermediários, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, conforme aplicável, que deterá a propriedade fiduciária de referidos bens; e (ii) exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo, conforme aplicável, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.</p>

	<p>O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.mauacapital.com. O Gestor poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.</p> <p>O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO SERÃO RESPONSABILIZADOS NOS CASOS DE FORÇA MAIOR, ASSIM ENTENDIDAS AS CONTIGÊNCIAS QUE POSSAM CAUSAR REDUÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, PREJUDICAR O INVESTIMENTO DOS COTISTAS E QUE ESTEJAM ALÉM DE SEU CONTROLE, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.</p>
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.
Assessores Legais	Souza Mello e Torres Advogados e Issaka, Ishikawa, Peyser, Cornacchia e Assolini Advogados.
Fatores de risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 113 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta", na página 77 deste Prospecto.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 02 de julho de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

A Oferta compreende o montante inicial de até 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) Novas Cotas, em classe e série únicas, perfazendo o montante de até R\$ 350.000.065,20 (trezentos e cinquenta milhões, sessenta e cinco reais e vinte centavos), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos), podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude de distribuição parcial no âmbito da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Regulamento e Autorizações

O Fundo foi originalmente constituído sob a forma de fundo de investimento multimercado – FIM, pelo Administrador através do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108” formalizado em 28 de outubro de 2015, cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2019 para “Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior”. Posteriormente, através da (i) “Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior” realizada em 21 de agosto de 2019, o Fundo foi transformado em fundo de investimento imobiliário e teve a sua denominação alterada para “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”; e em (ii) 29 de janeiro de 2021, foi divulgado termo de apuração referente ao procedimento de consulta formal iniciado em 29 de dezembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a versão atual do regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme Anexo II nas páginas 159 a 166 deste Prospecto.

A Oferta foi aprovada por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” formalizado em 01 de junho de 2021, conforme rerratificada em 02 de junho de 2021, em 14 de julho de 2021 e em 02 de agosto de 2021 pelo “Ato do Administrador para Retificação e Ratificação no âmbito da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”, conforme registrados em 02 de junho de 2021 e em 15 de junho de 2021, perante o 1º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob os nº 1943133 e 1943441, respectivamente, atos que dentre outras matérias, deliberaram e aprovaram a contratação, pelo Administrador, dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, que incluem, mas não se limitam, às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme Anexo I nas páginas 141 a 158 deste Prospecto.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 299.132 (duzentos e noventa e nove mil, cento e trinta e duas) Novas Cotas, correspondente a R\$ 29.999.948,28 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e

nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Os Investidores, inclusive o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, Intenção de Investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Intenção de Investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao **Investimento Mínimo por Investidor**. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Novas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do escriturador das Novas Cotas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos Pedidos de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores, inclusive o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de

distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472.

Investimento Mínimo por Investidor

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 100 (cem) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 10.029,00 (dez mil e vinte e nove reais), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de até 3.489.880 (três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentas e oitenta) Novas Cotas, ao preço unitário inicial de R\$ 100,29 (cem reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota sem considerar na Oferta (i) a possibilidade de lote adicional na Oferta e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial.

Cotas Adicionais da Oferta

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, ou seja, até R\$ 70.000.013,04 (setenta milhões, trezes reais e quatro centavos), correspondente a 697.976 (seiscentos e noventa e sete mil, novecentas e setentas e seis) Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, caso estes venham a ser contratados, realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições deste Prospecto, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para participar

da oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que estarão refletidos na Carta Convite, por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. A Oferta não contará com a participação de coordenadores contratados.

Com o objetivo de possibilitar condições de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Prospecto, o Fundo constitui o Coordenador Líder como seu bastante procurador, investido de poderes inclusive para passar quitação das ordens de investimento nas Novas Cotas objeto da Oferta cujo processamento venha a realizar.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas neste Prospecto, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400 e na Instrução CVM nº 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição que tal Participante Especial tenha recebido. O Participante Especial em questão deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Data do início da Oferta

A efetiva colocação pública das Novas Cotas terá início na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, e somente após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Data de Liquidação

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, em relação às Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas ou renunciadas as Condições Suspensivas previstas neste Prospecto, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação conforme previsto neste Prospecto.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única.

Público-Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Pessoas Vinculadas

Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados observado o Investimento Mínimo por Investidor junto ao Coordenador Líder, deverão, necessariamente, indicar nos Pedidos de Subscrição a sua condição ou de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses Investidores caso haja excesso de demanda

superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto, as ordens de investimento realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Subscrição.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do período de colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta.

Encerramento da Oferta

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá informar (a) o total de Novas Cotas distribuídas; e (b) o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Trata-se do procedimento de coleta de intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, que será organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto no Prospecto; e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 96 DESTES PROSPECTO.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO**

GESTOR, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 no que lhe for aplicável, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor” na página 104 do Prospecto.**

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteu à deliberação dos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, por meio de procedimento de consulta formal iniciado em 29 de dezembro de 2020, cujo termo de apuração a ele referente foi divulgado em 29 de janeiro de 2021, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de **(i)** ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, ou por fundo de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; **(ii)** ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade dispostos abaixo (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo); **(iii)** ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo (“Operações Conflitadas”).

A realização de Operações Conflitadas deverá observar os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento e em referido procedimento de consulta formal (“Critérios de Elegibilidade de Conflito de Interesses”), a saber:

Critérios aplicáveis a quaisquer CRI adquiridos em situação de conflito de interesses:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

- c) Prazo. Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI –Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;
- e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
- f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
- g) Classificação de Risco. Tendo em vista que, nos termos do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o Fundo é classificado, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (nos termos da Instrução CVM nº 476), deverão ser observados, os seguintes critérios:

CRI com lastro pulverizado:

- a) Deverão apresentar *loan to value* (LTV) médio menor que 75% (setenta e cinco por cento);
- b) Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;
- c) Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;

CRI corporativo:

- a) LTV de até 75% (setenta e cinco por cento);
- b) As operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- c) Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

As Operações Conflitadas e os Critérios de Elegibilidade de Conflito de Interesses acima previstos foram aprovados por Cotistas detentores de 31,60% (trinta e um por cento e sessenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. **OS “RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” ESTÃO PREVISTOS NA PÁGINA 112 DESTA PROSPECTO.**

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA RESPECTIVA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 24,25% (vinte e quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, respeitados os percentuais previstos no Regulamento. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

PIPELINE INDICATIVO

Ativo	Volume (R\$ M)	Tipo	Indexador	Taxa	LTV	Liquidação	
A	80	Ativos de Renda (BTS Galpão)	IPCA	+6,50%	65%	2 meses	Fase de Estruturação
B	49	Ativos de Renda (Comercial)	IPCA	+7,50%	70%	1 mês	
C	50	Residencial	IPCA	+8,50%	45%	3 meses	
D	40	Galpão – Last Mile	IPCA	+6,50%	45%	2 meses	
E	26	Pessoa Física	IPCA	+ 6,25%	48%	1 mês	
F	20	Ativos de Renda (Comercial)	CDI	+3,00%	30%	3 meses	
G	20	Ativos de Renda (Comercial)	CDI	+3,00%	40%	3 meses	
H	60	Ativos de Renda (Logístico)	IPCA	+ 5,50%	65%	2 meses	Estágio Avançado
I	50	Ativos de Renda (Logístico)	CDI	+3,50%	65%	2 meses	
J	20	Corporativo (Shopping)	IPCA	+6,00%	70%	2 meses	

Expectativa de alocação completa dos recursos 3 meses após a liquidação da oferta

Fonte: Mauá Capital



A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

Os Cotistas encontram-se sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento” constante na página 102 deste Prospecto Definitivo.

Formador de Mercado

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante, o Coordenador Líder recomendou e o Fundo poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado, caso o Gestor e o Administrador entendam que tal contratação é necessária.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em cumprimento aos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, os valores já integralizados, conforme aplicável, serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo nos Investimentos Temporários e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, na proporção correspondente às Novas Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas **e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.**

Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia

com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Telefone: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513

Responsáveis pela área: Lorena Saporì.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VERIFICAR O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO E "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DA OFERTA E DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL", NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) das Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE APENAS AS NOVAS COTAS ADICIONAIS (ISTO É, ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA) SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM COTISTAS DO FUNDO.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Prazo de Colocação

Conforme disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, o período de distribuição das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Novas Cotas conforme Plano de Distribuição adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica no que diz respeito à Oferta Institucional, observado que, em relação à Oferta Não Institucional, não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, e observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

A Oferta será realizada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais e Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição,

conforme o caso, para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; (iv) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; (v) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

Haverá no âmbito da Oferta o procedimento de alocação, a ser organizado pelo Coordenador Líder posteriormente à obtenção do registro da Oferta junto à CVM, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) *a Oferta terá como público-alvo (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;*
- (ii) *após o registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Definitivo;*
- (iii) *os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Deliberação CVM nº 818/2019;*
- (iv) *observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto aos investidores;*
- (v) *os Cotistas do Fundo que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia*

com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiroscessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;

- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, e as Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no Prospecto;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá as Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, encaminhadas por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam

suas Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Pedido de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder;

- (xiv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração e da taxa de performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;*
- (xv) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xvii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e na Carta Convite, conforme o caso;*
- (xvi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;*
- (xvii) caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor da Oferta não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, dos Investidores serão canceladas;*
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e*
- (xix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.*

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena

de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

No mínimo, 2.442.916 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e dezesseis) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto no caso de condicionamento da Oferta, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável:

- (i) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400;
- (ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(vi)" abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto nas alíneas abaixo;
- (iii) caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro

(arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo;

- (iv) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.
- (v) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE: (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 89 A 113 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, serão destinadas à

colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, até o Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na intenção de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as intenções de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto na Cláusula 4.8.5 abaixo, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, não será admitida a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou intenção de investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;
- (vii) As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto neste Prospecto; e
- (viii) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será

permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo de Nova Cota é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO " O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída pelo Fundo no âmbito da Oferta.

Alocação

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 seguindo os critérios estabelecidos no Prospecto, posteriormente à obtenção do registro do Oferta e divulgação do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e das Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, divulgarão o Comunicado de Resultado da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenções de Investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ões) de Investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriturador, conforme o caso.

Pagamento e Integralização das Novas Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

O pagamento ou a integralização das Novas Cotas adquiridas ou subscritas durante o Período de Subscrição será realizada na Data de Liquidação da Oferta, conforme Cronograma Indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 79 deste Prospecto, serão realizadas junto ao Escriturador, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, observado o previsto abaixo acerca das falhas.

Falha

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor da Oferta, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição de Novas Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Fundo contratará o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" deste Prospecto Definitivo, na página 77 deste Prospecto.

Remuneração de Coordenação e Colocação

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Coordenador Líder fará jus, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total da Oferta, incluídas as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e Cotas Adicionais, se emitidas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Coordenador Líder fará jus, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor da Oferta efetivamente colocado junto a investidores, incluídas Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e as Cotas Adicionais, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder.

O pagamento do Comissionamento acima descrito para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, houver retenção ou dedução dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 6.1, alíneas (i) e (ii), quaisquer valores relativos ao (a) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; (b) à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e (c) à

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*). A obrigação constante desta Cláusula não se aplica à retenção do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte – IR e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, ou outros tributos que venham a ser incidentes sobre a renda.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos neste Prospecto ou nos demais documentos da Oferta.

Condições Suspensivas

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, **cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder:**

- (iii) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM, respectivamente, como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta;
- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário, e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, os quais conterão todas as condições da Oferta ("Documentação da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo,

- conforme o caso, e constantes da Documentação da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
 - (xi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
 - (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos do Gestor e do Fundo, bem como do processo de back-up, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
 - (xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas neste Prospecto e as analisadas por tais assessores jurídicos durante o procedimento de *due diligence* dos documentos da Oferta, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
 - (xiv) obtenção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador;
 - (xv) manutenção da política de investimentos do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
 - (xvi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) do Gestor (sendo o Gestor e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor ou do Administrador conforme

- aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- (xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador, ao Fundo, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
 - (xviii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor ou de qualquer sociedade; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pelo Gestor de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (xix) não ocorrência, com relação ao Administrador, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (xx) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
 - (xxi) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
 - (xxii) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
 - (xxiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
 - (xxiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas

- tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxv) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor ou do Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
 - (xxvi) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
 - (xxvii) obtenção de autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
 - (xxviii) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
 - (xxix) o Gestor e/ou Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que de suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula 16 do Contrato de Distribuição; e
 - (xxx) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização deste Prospecto.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, fica a critério do Coordenador Líder decidir pela não continuidade e efetivação da Oferta, de forma que a Oferta não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, conforme previsto na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de

disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400 nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos III e IV.

Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no artigo 1º “Do Fundo”, artigo 2º “Do Objeto e da Política de Investimentos”, artigo 3º “Das Cotas”, artigo 6º “Das Novas Emissões de Cotas”, artigo 8º “Da Política de Distribuição de Resultados”, artigo 9º “Da

Administração”, artigo 10 “Das Obrigações e Responsabilidades Da Administradora e da Gestora”, artigo 11 “Das Vedações da Administradora”, artigo 12 “Da Taxa de Administração”, artigo 13 “Da Substituição da Administradora”, artigo 15 “Da Assembleia Geral dos Cotistas”, artigo 16 “Do Representante dos Cotistas”, artigo 17 “Das Demonstrações Financeiras”, e no artigo 18 “Da Dissolução e Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 9 “Da Administração” e no artigo 10 “Das Obrigações e Responsabilidades Da Administradora e da Gestora”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte
Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” e, então, localizar o documento desejado)

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte),
Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22440-032

Att.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII" e, então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao
34º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", e, então, localizar o documento desejado).

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII" e, então, localizar o documento requerido).

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)(4)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	02/06/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	16/07/2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/08/2021
4.	Data de corte para o Exercício do Direito de Preferência	06/08/2021
5.	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	10/08/2021
6.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	18/08/2021
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	20/08/2021
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/08/2021
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/08/2021
10.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	25/08/2021
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	26/08/2021
12.	Data de Liquidação da Oferta	31/08/2021
13.	Data estimada para encerramento da Oferta Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/12/2021

(1) *Caso, na última Data de Liquidação, as Novas Cotas adquiridas ou subscritas não sejam totalmente pagas ou integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar e integralizar as Novas Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e do não pagamento e integralização das Novas Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação, o Coordenador Líder poderá transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder*

e o pagamento e a integralização de tais Novas Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir e pagar ou subscrever e integralizar tais Novas Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas e das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Os Pedidos de Subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Subscrição, mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.
- (4) O Cronograma da Oferta estipula apenas um período de Procedimento de Alocação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas Datas de Liquidação serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Data Base:	30/04/2021
PL Posição	R\$ 896.572.052,46
Quantidade de Cotas	8.927.401
PU Cota Patrimonial	R\$ 100,43

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a Oferta, será a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Oferta (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Oferta (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 30.000.000,00	300.000	9.227.401	R\$ 926.572.052,46	R\$ 100,42
Cenário 2	R\$ 350.000.000,00	3.500.000	12.427.401	R\$ 1.246.572.052,46	R\$ 100,31
Cenário 3	R\$ 420.000.000,00	4.200.000	13.127.401	R\$ 1.316.572.052,46	R\$ 100,29

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2021	99,07	103,86	100,27
2020	69,69	100,45	91,46
2019	105,25	110,00	106,71
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 25 de maio de 2021.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2021	99,07	103,86	101,06
4º Tri 2020	95,13	99,81	95,94
3º Tri 2020	89,96	97,49	92,78
2º Tri 2020	77,09	92,07	82,20

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2020	69,69	100,45	90,47
4º Tri 2019	105,25	110,00	106,71
3º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a

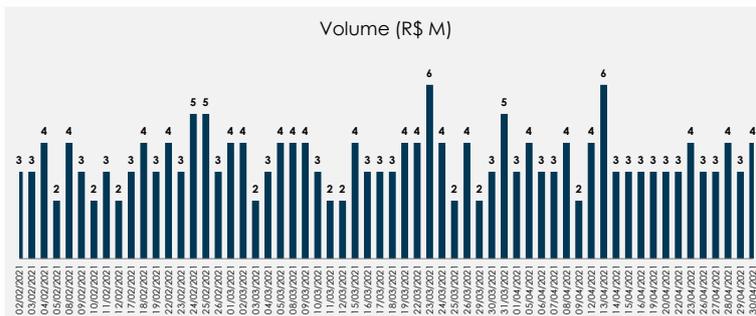
¹ Até 25 de maio de 2021.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Abri-21	100,76	103,27	97,21
Mar-21	100,65	103,86	102,23
Fev-21	100,03	102,39	95,74
Jan-21	99,07	100,27	94,75
Dez-20	96,74	99,81	93,49
Nov-20	95,79	98,79	92,54

¹ Até 30 de abril de 2021.

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Média diária de negociações



Notas:

(1) Indicador dos fundos imobiliários mais líquidos negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3.

Fonte: Mauá Capital e Econômática

- Média diária de negociações no montante de mais de **R\$ 3 milhões** nos últimos 3 meses.
- Fundo faz parte do **IFIX** com um percentual de **0,93%** da sua composição.
- Fundo faz parte do **IFIX-L¹** com um percentual de **1,1%** da sua composição.

EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO

Formação do Fundo e Primeira Emissão

O patrimônio inicial do Fundo foi constituído mediante a transformação do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior ("Mauá Capital RE Debt I FIM") em fundo de investimento imobiliário, conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de agosto de 2019, que, inclusive, alterou a denominação do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII". Após a referida transformação, o patrimônio inicial do Fundo encontrava-se representado por 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, em classe e série únicas, detidas pelos 2 (dois) cotistas originariamente detentores de cotas do Mauá Capital RE Debt I FIM. Posteriormente, no âmbito da distribuição pública secundária e primária (IPO) de Cotas de emissão Fundo, os 2 (dois) cotistas figuraram como ofertantes.

Segunda emissão

As Cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Segunda Oferta"), encerrada em 26 de novembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, no âmbito da oferta primária e da oferta secundária, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, no âmbito da oferta primária, 2.772.001 (dois milhões, setecentas e setenta e duas mil e uma) Cotas e, no âmbito da oferta secundária, 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, por 7.131 (sete mil, cento e trinta e um) investidores, atingindo o montante total de R\$ 546.200.000,00 (quinhentos e quarenta e seis milhões e duzentos mil reais).

Terceira Emissão

As Cotas da Terceira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Terceira Oferta"), encerrada em 25 de março de 2020, na qual foram colocadas um total final de 1.774.625 (um milhão, setecentas e setenta e quatro mil, seiscentas e vinte e cinco cotas) de cotas, em montante total final de R\$ 177.462.500,00 (cento e setenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), por 1.576 (mil, quinhentos e setenta e seis) investidores.

Quarta Emissão

As Cotas da Quarta Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Quarta Oferta"), encerrada em 30 de novembro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 3.032.754 (três milhões, trinta e duas mil e setecentas e cinquenta e quatro) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 96,52 (noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 1.690.776 (um milhão, seiscentas e noventa mil, setecentas e setenta e seis) Cotas, por 4.393 (quatro mil, trezentos e noventa e três) investidores, atingindo o montante total de R\$ 163.193.669,52 (cento e sessenta e três milhões e cento e noventa e três mil e seiscentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos).

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

A composição da carteira do Fundo, na data de 31 de maio de 2021, era a seguinte:

Total alocado: R\$ 892 Milhões		Taxa média de Alocação ¹ : Inflação + 6,8% e CDI + 4,2% ao ano								
ATIVO	TIPO	MONTANTE (R\$ M)	TRANCHE	LTV ¹	% SUB ²	Indexador	Taxa	ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO	CÓDIGO CETIP	EMISSOR
CB III	Corporativo	90,7	Sênior	52%	30%	IPCA	6,00%	Própria	19G0290123	ISEC
CB II	Corporativo	89,6	Sênior	52%	30%	IPCA	7,00%	Própria	18F0849431	ISEC
Newport	Ativos de Renda	71,2	Única	57%	-	IPCA	5,60%	Mercado	19G0290123	True
Mix II	Pessoa Física	58,7	Sênior	55%	19%	IPCA	7,00%	Própria	20H0747477	True
Renda Residencial	Ativos de Renda	45,4	Sênior	44%	22%	IPCA	6,50%	Própria	19K1139273	Habitosec
Green Towers	Ativos de Renda	44,4	Única	78%	-	IGPM	4,75%	Mercado	19L0907949	RB Capital
Plaza Igatemi	Ativos de Renda	40,8	Única	64%	-	IPCA	7,25%	Mercado	18G0705308	ISEC
Evoluition	Ativos de Renda	40,7	Única	40%	-	IPCA	6,25%	Mercado	19L0823309	Habitosec
Mix IV	Pessoa Física	36,5	Sênior	41%	14%	IPCA	6,75%	Própria	21C0776201	True
CB I	Corporativo	35,4	Sênior	52%	30%	IPCA	7,00%	Própria	17L0765996	ISEC
Business Park	Ativos de Renda	34,8	Única	36%	-	IGPM	6,10%	Mercado	19L0938593	RB Capital
Sam's Club	Ativos de Renda	32,9	Única	52%	-	CDI	5,00%	Própria	20R0674264	RB Capital
Mix I	Pessoa Física	32,6	Sênior	42%	30%	IPCA	7,23%	Própria	20H0747626	True
CRI Varejo Essencial	Ativos de Renda	31,5	Única	84%	-	IPCA	7,50%	Própria	20L0765928	Habitosec
Residencial Itaim	Ativos de Renda	29,0	Única	64%	-	IPCA	7,85%	Própria	20L0687995	Habitosec
Vogue Square	Corporativo	28,0	Única	24%	-	IPCA	12,00%	Própria	19L0906182	Habitosec
RM Square	Ativos de Renda	21,0	Única	29%	-	CDI	3,00%	Própria	21C0776201	Vert
GI Fronte	Pessoa Física	20,7	Sênior	31%	15%	IPCA	6,50%	Própria	21D0402879	True
Residencial Campo Belo	Corporativo	20,3	Única	41%	-	IPCA	9,50%	Própria	20L0551394	Habitosec
Tarjab	Corporativo	20,3	Única	68%	-	CDI	4,00%	Própria	20C0128177	RB Capital
Villa XP	Corporativo	20,0	Única	-	-	IPCA	5,00%	Mercado	20L0871127	ISEC
Localifrio	Corporativo	13,0	Sênior	73%	20%	IPCA	6,00%	Mercado	19K0981679	ISEC
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	13,0	Única	57%	-	IPCA	7,50%	Própria	21D0436441	Habitosec
Laje Vila Olimpia	Ativos de Renda	1,5	Única	34%	-	CDI	6,25%	Própria	20H0818810	Habitosec
Fis de CRI	FII	20,7	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Líquido ¹	-	9,6	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		902,1		52,0%						

Notas:
(1) Valores aplicados em ativos de liquidez descontados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

Fonte: Mauá Capital

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão pagas pelo Fundo:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	3.500.000,65	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	373.824,09	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição	7.000.001,30	2,00%	2,01	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	747.648,17	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	280.800,28	0,08%	0,08	0,08%

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,09%	0,09	0,09%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359,14	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064,11	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	147.000,03	0,04%	0,04	0,04%
Custos de Marketing	30.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	12.456.366,83	3,56%	3,57	3,55%

(1) *Valores arredondados e estimados, considerando o Montante Inicial da Oferta.*

(2) *Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos (gross-up) e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.*

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Novas Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Novas Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento, conforme previsto no artigo 15 do Decreto nº 6.306.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Novas Cotas; (ii) na alienação de Novas Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Novas Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Novas Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Novas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Novas Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Novas Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo 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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Riscos de mercado

Os valores dos Ativos Alvo integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Alvo com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 poderão resultar em perdas para

os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos variados associados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso,

o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Alvo integrantes da Carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Alvo recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores às que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do investimento em Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Alvo pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

Riscos de concentração da carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos de liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, taxas de juros,

controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco de liquidez da carteira do fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Novas Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de governança

Não poderão votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de

procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco jurídico e regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Alvo e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade do Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua Carteira.

Riscos de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos e/ou administrados ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco de não colocação da Oferta e de Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser automaticamente cancelada, com o consequente não atendimento das disposições dos respectivos Pedidos de Subscrição relacionados à Oferta.

A Oferta também conta a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta, com o correspondente cancelamento das Novas Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400. Dessa forma, a não subscrição da totalidade das Novas Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Risco de indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação das Novas Cotas objeto da presente Oferta ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos recibos das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez no mercado secundário

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O Administrador e o Gestor não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

Valor de mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do Administrador ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Alvo integrantes da Carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante do Fundo.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou

acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos Alvo e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco relacionado às garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos Alvo, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos Ativos Alvo, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma

medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos

decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo 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, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a

eles aplicável, na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco Tributário Relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco Regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no

Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Risco de Aperfeiçoamento das Garantias dos Ativos.

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos ao Pré-pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Alvo, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas a esses Ativos Alvo, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de

capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos Relacionados aos Créditos que Lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a

situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco Relativo à Desvalorização ou Perda dos Imóveis que Garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Alvo, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco Imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do

Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) e/ou por quaisquer fundos de investimento investido, indiretamente os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do Incorporador/Construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de Vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de Desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Ambientais

Os imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento;; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação ou Arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco Relacionado à Aquisição de Imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Risco de Exposição Associados à Locação e à Venda de Imóveis

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de Adversidade nas Condições Econômicas nos Locais Onde Estão Localizados os Imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo, principalmente os imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis do Fundo poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel Pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a

negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis e Relacionados à Regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Riscos de Despesas Extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não Existência 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 do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Oferta, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativa a Novas Emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Restrição na Negociação

Alguns dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre

outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Ainda, é possível que o Administrador apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Conforme aprovado em processo de consulta formal para deliberação de cotistas, conforme termo de apuração datado de 29 de janeiro de 2021, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Operações Conflitadas, a saber, **(i)** ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, ou por fundo de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; **(ii)** ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade dispostos abaixo (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo); **(iii)** ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Para que o Fundo realize as Operações Conflitadas, deverão ser respeitados os critérios de elegibilidade estabelecidos em referida deliberação e refletidos na seção “Destinação de Recursos”, na página 52 deste Prospecto.

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 24,25% (vinte e quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma

situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão Para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. SUMÁRIO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL. LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, a partir da página 9, deste Prospecto.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Objetivo

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

Política de investimentos

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como Política de Investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar. Adicionalmente, caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo. No caso de investimento, pelo Fundo, de recursos de seu patrimônio em CRI com lastro pulverizado, deverão ser observados, na data de aquisição pelo Fundo, os seguintes critérios de elegibilidade: (i) relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI, observado o disposto no item 2.3. do Regulamento, os CRI de cada série deverão apresentar *loan to value* (“LTV”) médio de (a) até 80% (oitenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza residencial; (b) até 70% (setenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza comercial; e (c) até 60% (sessenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos de loteamento; e (ii) os créditos pulverizados deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos. Para fins do no item “i” do parágrafo acima, o LTV médio será calculado, considerando-se a média ponderada entre o saldo devedor de cada

crédito e o valor de avaliação da respectiva garantia dos CRI. O Fundo poderá adquirir os Ativos Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pelo Gestor e apenas no momento de aquisição de cada Ativo Alvo. Excepcionalmente e, sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo, o Fundo poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica e na forma permitida na regulamentação específica.

Administração

O Fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, sem prejuízo da contratação do Gestor para fins de gestão da carteira do Fundo. Os poderes aqui mencionados são outorgados ao Administrador pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no pedido de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão ao Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário. O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo: (i) distribuição de cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor do Fundo, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado

para tanto, ou indiretamente: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de cotas; (iv) custódia de ativos financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo: (i) selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista nos itens 2.1 e seguintes do Regulamento (observadas as atribuições do Gestor); (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestor; (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "ii" acima até o término do procedimento; (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento; (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (x) observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros. O Administrador do Fundo deve providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Gestão

O Fundo é gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda., acima qualificada, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe: (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso; (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; (v) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento; (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; (vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e optar a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme o caso previstos no Contrato de Gestão; (ix) quando entender necessário, solicitar ao

Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos Cotistas e do Fundo; e (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

Exercício do direito de voto

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante o acima definido, o Administrador e o Gestor acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Vedações do Administrador e do Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país; (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas; (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e/ou entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade. A vedação prevista no item "x" acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. As disposições previstas no item "ix" acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio

líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Compõem a Taxa de Administração (i) o valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração do Administrador, mas a ser pago ao Gestor; e (ii) o saldo restante a remuneração devida ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e podendo ser pago a terceiros parcela da Taxa Administração.

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, conforme o item 12.1 do Regulamento, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxa de Performance

Adicionalmente, o Gestor fará jus à taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Performance"). O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

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

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

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

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + \text{benchmark})^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

PLB_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, PLB_{n-1} será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta.

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

Observações:

Após a apuração da Taxa de Performance, o PLB_{n-1} do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLC_n após o pagamento da Taxa de Performance.

Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado.

Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

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

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo acima indicado, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Taxas e Encargos do Fundo

O Fundo não cobrará taxa ingresso e de saída dos Investidores. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder. Os encargos do Fundo estão descritos no Regulamento.

Características das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. As cotas do Fundo serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O titular de cotas do Fundo: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do Fundo; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 15.1 do Regulamento. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições: (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia; (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia; (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação. A presença da totalidade dos cotistas supre

a falta de convocação. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (a) seu Administrador ou seu Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima; (b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Exercício Social e Política de Distribuição de Resultados

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, em outros ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência prevista no Regulamento, com base em recomendação apresentada pelo Gestor e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo, 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 aos ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. Farão jus aos rendimentos mencionados acima, nos termos do item 8.1.1 do Regulamento, os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no 08º (oitavo) Dia Útil do mês do respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472. Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do Cotista do Fundo.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ. 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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 340 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2021¹) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2983² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 38³ bilhões e 102 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

² Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁴ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos foi fundada em 2001⁵, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores⁶. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP Investimentos deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP Investimentos estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP⁷, Clear⁸ e Rico⁹).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP Investimentos configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios¹⁰. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$ 350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Em dezembro de 2019, a XP Inc. realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 (setenta e oito) bilhões¹¹. Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem a seguintes áreas de atuação¹²: (i) corretora de valores,

⁵<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/08/em-17-anos-xp-muda-industria-de-investimentos-e-incomoda-bancos.shtml>

⁶ <https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/xp-investimentos/>

⁷ www.xpi.com.br

⁸ www.clear.com.br

⁹ www.rico.com.br

¹⁰ <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1883307-itaú-fecha-acordo-para-comprar-participacao-na-xp-investimentos.shtml>

¹¹ <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,xp-estreia-na-bolsa-americana-com-acao-mais-cara-que-o-previsto,70003121895>

¹² <https://www.xpi.com.br/xp-inc/>

que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores¹³; (ii) asset management¹⁴, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Em 14 de outubro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.640.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.¹⁵

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.¹⁶

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 19 ofertas que totalizaram R\$ 6,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,6% de participação nesse segmento até agosto de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 2,3 bilhões em 22 operações.¹⁷

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP Investimentos atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo¹⁸; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões¹⁹; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões²⁰; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões²¹; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões²²; follow-on da Omega Geração no

¹³ <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>

¹⁴ <https://www.xpasset.com.br/#/>

¹⁵ <https://investors.xpinc.com/investor-relations> e <https://investors.xpinc.com/static-files/6ad2adc9-65d5-4772-9624-fe48769432fc>

¹⁶ <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>; <https://www.xpinstitucional.com.br/#/corporate-desk> e <https://www.xpinstitucional.com.br/#/perfil-institucional>

¹⁷ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.html

¹⁸ <https://www.moneytimes.com.br/via-varejo-inicia-mudanca-de-conselheiros-com-indicacoes-da-klein-e-da-xp/> e <https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2019/06/14/gpa-levanta-r23-bi-em-leilao-de-venda-de-participacao-na-via-varejo.html>

¹⁹ https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/25fdf098-34f5-4608-b7fa-17d60b2de47d/prospectos/aa9c4bba5175f07509373974a3d764bfb41d90733e1366539d379ae26904c419/annuncio_de_encerramento.pdf

²⁰ <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/light-fixa-valor-acoee/>; https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/50b51302-4c48-4351-b296-bfcb65fd70a/comunicado-ao-mercado/ed82164310524d7b62ad82affd84c5927f1ce09aa29457aeedb2f8886a7b4030/encerramento_da_oferta_publica_de_distribuiçao_de_acoes_ordinarias.pdf

²¹ <https://ir.afya.com.br/static-files/751c7736-d107-4a26-80c4-c9e7cfb3476e>

²² <https://api.mziq.com/mzfilemanager/d/437bf607-6e35-4ac9-973f-608b2497e42d/9e00f6a8-094a-f1bd-107d-20627478bc39?origin=1>; <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/movida-acoes-oferta-15-movimenta/>

valor de R\$830 milhões²³; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões²⁴; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões²⁵; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões²⁶; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões²⁷; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões²⁸ e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP Investimentos foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias²⁹.

Perfil do Gestor

O grupo Mauá Capital é um grupo especializado em gestão de recursos de terceiros que foi fundado por Luiz Fernando Figueiredo. O Grupo iniciou suas atividades em março de 2005, atuando na gestão de fundos de investimento multimercado, no seguimento Macro com a Mauá Investimento Ltda. ("MI"), aprovada pela CVM conforme ato declaratório nº 8187 de fevereiro de 2005.

Em outubro de 2009, o grupo Mauá Capital juntou-se a Sekular Investimentos, formando a Mauá Sekular Investimentos ("Mauá"). Com este movimento, a gestão de ativos imobiliários e créditos privados foi incorporada à grade de produto do grupo.

Em fevereiro de 2015, a equipe da Corttex Capital Gestão de Recursos foi integrada à MI, fortalecendo ainda mais a estratégia Macro e no mesmo ano a Mauá passou a ser denominada "Mauá Capital".

Em setembro de 2017, o grupo Mauá Capital passou também a gerir fundos de estratégia de renda variável voltados para investidores em geral e, também, para investidores institucionais.

Em dezembro de 2017, conforme atualização da Instrução CVM nº 558, a MI foi habilitada a distribuir os fundos geridos pelo Gestor, segundo regras descritas na política de distribuição do Gestor.

Hoje a Mauá Capital S.A. é uma holding que tem como foco encontrar soluções de investimentos a seus clientes, e detém participação, dentre outras, nas seguintes empresas, todas com sede no Brasil: Gestor (gestão de fundos imobiliários), Mauá Investimentos Ltda. (gestão de fundos multimercados e renda variável) e a Mauá Capital Gestão de Investimento Imobiliário Ltda. (gestão de fundos imobiliários).

Atualmente o grupo Mauá Capital conta com uma área de gestão de risco independente e todas as decisões de investimento seguem um processo orientado por comitês, visando à contribuição ativa das mais diversas áreas do Grupo.

²³http://www.omegageracao.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=BE3CA1DC-7144-4AD3-8023-B5EC65E7C110;
<https://valor.globo.com/financas/noticia/2019/09/25/mega-capta-r-8307-milhes-sem-lote-adicional-diz-fonte.ghml>

²⁴[https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20\(13.11.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20(13.11.2019).pdf)

²⁵ https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Anuncio_encerramento_Banco_Brasil.pdf

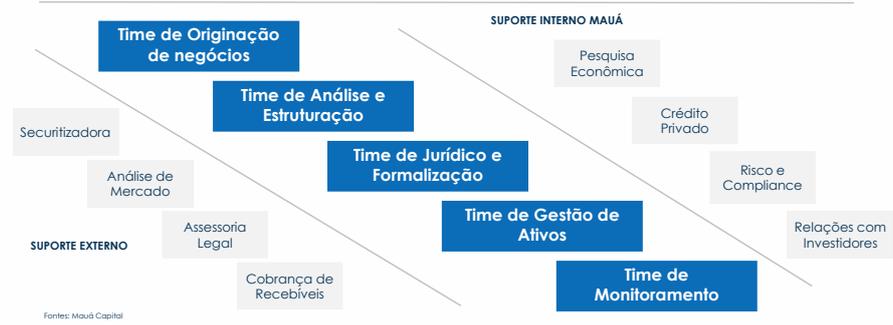
²⁶https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdbb9b7/cvmfatos-relevantes-e-comunicado-aomercado/f89217fd743a17efc5ceda9ce8d2830779a60d7b095862b1811ab5f75cd099c2/fato_relevante_oferta_restrita_precificacao_22102019.pdf

²⁷ [https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20\(29.10.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20(29.10.2019).pdf)

²⁸[https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/229b4136-0ad2-40ff-b986-107aa9fec21e/abee4639-84ea-0124-f4b4-5d78d608a838?origin=1;](https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/229b4136-0ad2-40ff-b986-107aa9fec21e/abee4639-84ea-0124-f4b4-5d78d608a838?origin=1) <https://acionista.com.br/unidas-confirma-oferta-de-acoes-follow-on-que-pode-ficar-em-torno-de-r-17-bi/>

²⁹ <https://www.xpinstitucional.com.br/#/>

TIMES



O Gestor possui um modelo de *partnership* e todos os seus produtos não exclusivos possuem investimento dos sócios, de forma a garantir um alinhamento de interesse junto a seus clientes.

Em setembro de 2020 o grupo Mauá Capital era responsável pela gestão de cerca de R\$ 6 bilhões de uma base de clientes balanceada entre investidores institucionais, estrangeiros e fundos e distribuídos em 5 diferentes classes de ativos, quais sejam: real estate, ações, macro, macro sistemático e renda fixa.

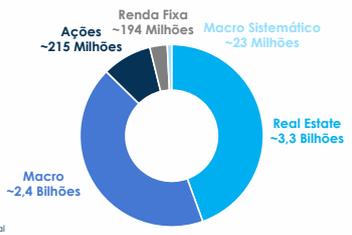
MAUÁ CAPITAL

Mauá Capital é uma gestora de recursos independente com **15 anos** de existência

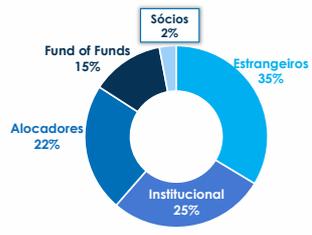
Fundada em 2005 por **Luiz Fernando Figueiredo**, como resultado de um spin-off da Gávea Investimentos, co-fundada com Arminio Fraga em 2003

R\$ **6 bilhões** em **5 classes de ativos**

Ativos Sob Gestão (R\$)



Base de Investidores

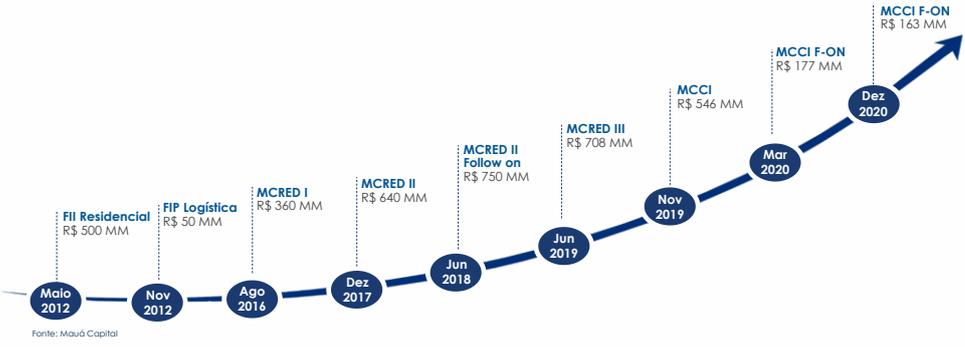


MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE: HISTÓRICO

Mais de R\$ 3,5 bilhões investidos em histórico de 10 anos	10 fundos estruturados e geridos na estratégia (FIL, FIM, FIDC, FIP)	27 CRIs estruturados (mais de R\$ 1,6 bilhão)	Negócios com 57 incorporadores ou empresas do segmento imobiliário	Mais de 2.650 créditos pulverizados originados e adquiridos	41 projetos imobiliários residenciais financiados	Atuação em 18 estados do Brasil
--	---	--	---	--	--	--

Segmentos: Residencial, escritórios, logístico, varejo, shoppings, hotéis e loteamentos.

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE: FUNDOS



MAUÁ CAPITAL: ESTRUTURA E TRACK RECORD

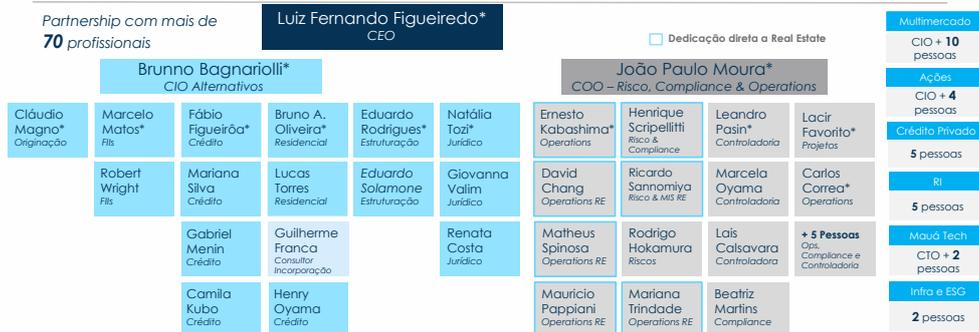
<p>Estrutura Verticalizada</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestora com mais de 70 profissionais e 16 anos Sinergia com diversas áreas Modelo de partnership 	<p>Equipe Dedicada</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Real Estate com 10 anos de existência 16 profissionais dedicados a Real Estate, sendo 7 sócios Área de Operações e Riscos como suporte com mais 16 profissionais 	<p>Originação e Estruturação</p> <ul style="list-style-type: none"> Células próprias de originação e estruturação Mais de 91% das operações são com originação e estruturação da Mauá Relacionamento com diversos players de mercado 	<p>Passivo Diversificado</p> <ul style="list-style-type: none"> Fundos de Pensão Fundo Soberano Family Offices e HNWI Mais de 38 mil cotistas em fundo listado
--	---	---	--

Fontes: Mauá Capital

Perfil da Equipe

O organograma abaixo apresenta a estrutura de pessoas da Mauá:

ORGANOGRAMA



Fontes: Mauá Capital

*Sócios da Mauá Capital S.A.

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

Luiz Fernando Figueiredo

Sócio fundador e CEO. Anteriormente, foi membro do Conselho do Grupo Pão de Açúcar e membro do Comitê de Sustentabilidade. Sócio fundador da Gávea Investimentos e ex-Diretor de Política Monetária no Banco Central do Brasil, onde foi responsável pelo mercado aberto, bancário, sistema de pagamento e departamentos de moeda. Antes disso, foi sócio e Diretor de Tesouraria do Banco BBA. Além disso, ocupou o cargo de Diretor do Banco Nacional e JP Morgan, nas áreas de negócios, câmbio e gestão de riscos de mercado. Foi presidente da Associação de Investidores de Mercado de Capitais (AMEC). Formado na Fundação Armando Álvares Penteado em administração de empresas.

Bruno Bagnariolli, CFA

Sócio Sênior e CIO de Real Estate, tem mais de 10 anos de experiência em gestão de investimentos. Antes de se juntar a Mauá, atuou em áreas de Planejamento Estratégico & M&A e Relações com Investidores na Tupy S.A. (empresa listada). Ingressou na Mauá como associado na área de Renda Variável, em seguida, para área de Crédito e Investimentos em Real Estate. Posteriormente, tornou-se Gestor Imobiliário. Formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina, possui CFA Charter e o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Bruno Albuquerque de Oliveira

Gestor de Real Estate, Sócio da Mauá Capital, tem mais de 13 anos de experiência em investimentos imobiliários. Iniciou sua carreira como analista do mercado imobiliário no BSI - Banco Safra de Investimento e participou do IPO de várias empresas imobiliárias, como a Tecnisa e a Eztec. Mudou-se para a Tendência Wealth Management como chefe de investimentos imobiliários e mudou-se para Mauá em 2012. Formado em Economia da PUC e possui MBA em Finanças e Imobiliário pela Universidade de São Paulo (USP). Além disso possui especialização em finanças pela University of Chicago.

Claudio Magno

Sócio da Mauá Capital, com mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou 7 anos na RB Capital, integrando o time de originação. Antes disso, Claudio trabalhou 3 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, ingressando na instituição através do programa de trainees do Unibanco, em 2008. Formado em engenharia de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e LL.M. em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.

Eduardo Rodrigues

Gestor de Real Estate, Sócio da Mauá Capital, tem 14 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital, ele trabalhou nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal. Antes disso, foi sócio da PSX e da XP Investimentos. Também trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco. Formado em engenharia do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e possui MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA). Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Fábio Figueirôa

Sócio, tem mais de 8 anos de experiência profissional no setor imobiliário. Iniciou sua carreira na OAS Empreendimentos, estruturando o project finance, especialmente em operações estruturadas, captação de recursos, gestão de dívidas e planejamento financeiro de empreendimentos imobiliários. Ele se mudou para Mauá em 2017, inicialmente trabalhou na área de controladoria e agora é o gerente da carteira de crédito imobiliário. O Sr. Figueirôa é administrador da Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA pelo Insper.

Natália Tozi

Sócia, tem mais de 13 anos de experiência em estruturação jurídica de empreendimentos imobiliários e de transações imobiliárias. A Sra. Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGAE-PUC / SP.

Marcelo Matos

Gestor de Real Estate, Sócio da Mauá Capital, tem 7 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e também trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA) e é candidato ao CFA Level 2.

Guilherme França

Engenheiro formado pela PUC/MG e MBA pela SDE/EXEC em São Paulo. Foi sócio da Empresa Cavalleri Engenharia, que atua no mercado de Incorporações, diretor comercial da Construtora Líder, diretor de Incorporação da Sefin, CEO da Schahin Desenvolvimento Imobiliário e CEO da Cyrela Regional Norte. Participou de mais de 200 empreendimentos residenciais, comerciais, loteamentos e hotéis e é conselheiro do CA da INOCOOP/SP e APEX/Betim MG.

Robert Wright, CFA, CAIA

Ingressou na Mauá Capital em 2016 onde atualmente atua como Head de análise de novos investimentos em Real Estate. Com mais de 6 anos de experiência no mercado financeiro, antes da Mauá possuiu pelas áreas de trading support na Carttex Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter.

Lucas Torres

Iniciou sua carreira na PwC com foco no setor de Infraestrutura e Real Estate. Foi responsável por planejamento financeiro e controladoria na OAS Empreendimentos e atuou na gestora VBI Real Estate. Formado em Administração de Empresas pela Universidade de Salvador, atualmente é gestor de investimentos da área de Real Estate.

Eduardo Solamone

Tem mais de 8 anos de experiência na análise, negociação, estruturação e condução de operações de mercado financeiro e de capitais, societárias e de M&A, locais e cross-border. Previamente à Mauá, foi Associado da área de Special Opportunities e Senior Legal Counsel da Hemisfério Sul Investimentos. Formado em Direito pela FDSBC e LLM em Contratos, Direito Financeiro e Mercado de Capitais pelo Insper.

Mariana Geronymo

Há mais de quatro anos na área de Real Estate da Mauá, atualmente faz parte da equipe de gestão de mortgages. Trabalhou anteriormente como Office Manager na Carttex Capital e Asset Manager Assistant na HDR Investments. Possui MBA em Corporate Finance pela FGV e é tecnóloga pela FATEC São Paulo.

Giovanna Valim

Advogada, formada em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduada em Direito Empresarial pelo Insper, faz parte da equipe jurídica de Real Estate. Iniciou sua carreira no departamento jurídico da gestora Jive Investments, apoiando as áreas de recuperação de crédito e Real Estate. Integrou a equipe jurídica da VBI Real Estate por 3 anos, participando da estruturação de empreendimentos imobiliários e de transações imobiliárias.

Camila Kubo

Formada em Ciências Contábeis pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade – USP, iniciou sua carreira no Banco Itaú, onde atuou por 4 anos em diferentes frentes na área de Planejamento Financeiro do banco de atacado. Antes de ingressar na Mauá, trabalhou como analista de investimentos imobiliários na gestora de recursos Barzel Properties.

Gabriel Menin

Formado em Economia pelo Insper, ingressou na Mauá em 2019. Atualmente atua no time de gestão de crédito imobiliário.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos de liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos Alvo e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada

de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Ainda, é possível que o Administrador apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Conforme aprovado em processo de consulta formal para deliberação de cotistas, conforme termo de apuração datado de 29 de janeiro de 2021, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Operações Conflitadas, a saber, **(i)** ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas, ou por fundo de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; **(ii)** ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade dispostos abaixo (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo); **(iii)** ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Para que o Fundo realize as Operações Conflitadas, deverão ser respeitados os critérios de elegibilidade estabelecidos em referida deliberação e refletidos na seção “Destinação de Recursos”, na página 52 deste Prospecto.

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 24,25% (vinte e quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos

geridos pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo. Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador nas ofertas de 1 (um) fundo gerido pelo Gestor.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte

Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII” e então, localizar o documento desejado)

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte)

Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22440-032

Att.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, em seguida em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII” e então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340,

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” e, então, localizar o documento desejado).

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” e, então, localizar o documento requerido).

Assessores Legais:

SOUZA MELLO E TORRES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 – 16º andar

CEP 01451-133 São Paulo - SP

At.: Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br

Website: <http://www.souzamello.com.br/>

I2A ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365 – 12º andar

CEP 05407-003 São Paulo – SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Tel: (11) 5102-5400

E-mail: rish@i2a.legal

Website: <https://www.i2a.legal>

ANEXOS

- ANEXO I** - ATOS DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II** - REGULAMENTO DO FUNDO VIGENTE
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATOS DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE**:

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª emissão do Fundo (“5ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação:** A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), conforme abaixo indicada, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- b) **Montante Inicial da Oferta:** A Oferta terá o valor de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definidos), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”).
- c) **Quantidade de Novas Cotas:** A quantidade exata de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 5ª Emissão (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”) será



determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo tal quantidade ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

- d) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), que será atualizado de acordo com o valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Início", respectivamente), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, nos termos do item 6.1. do Regulamento, observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- e) **Lote Adicional:** A critério do Administrador e da MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA. ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderá optar por acrescer o Montante Inicial da Oferta em até 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- f) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante equivalente a, aproximadamente, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínima da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- g) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").



- h) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas o valor equivalente a 3,58% (três inteiros e cinquenta e oito por cento) sob o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 103,58 (cento e três reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. A taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo a ser oportunamente definido, sobre o Preço de Emissão integralizado pelo investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (g) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.
- i) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 2º (segundo) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 2º (segundo) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.



- j) **Período de Distribuição:** A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”).
- k) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 5ª Emissão:** Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
- l) **Público-Alvo da Oferta:** Todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) e os Investidores Não Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
- m) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1 e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.
- n) **Coordenador Líder:** A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.



- o) **Investimento Mínimo por Investidor:** As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 100 (cem) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.358,00 (dez mil, trezentos e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido no Prospecto) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos titulares de Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
- p) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 5ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Aprovar a contratação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

São Paulo, 1º de junho de 2021.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.06.01 15:45:24 -03'00'

REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700 Date: 2021.06.01 15:45:59 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Código ISIN: BRMCCICTF008

Código de Negociação na B3: MCCI11

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª Emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “5ª Emissão”, respectivamente) a ser distribuída publicamente (“Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), conforme abaixo indicada, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Montante Inicial da Oferta



A Oferta terá o valor de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definidos), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta").

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade exata de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 5ª Emissão ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas") será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo tal quantidade ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), que será atualizado de acordo com o valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Início", respectivamente), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, nos termos do item 6.1. do Regulamento, observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Lote Adicional

A critério do Administrador e da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.** ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderá optar por acrescer o Montante Inicial da Oferta em até 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante equivalente a, aproximadamente, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Mínimo da").



Oferta”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínima da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Taxa de Distribuição Primária

No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas o valor equivalente a 3,58% (três inteiros e cinquenta e oito por cento) sob o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 103,58 (cento e três reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. A taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo a ser oportunamente definido, sobre o Preço de Emissão integralizado pelo investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (g) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Direito de Preferência

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente);



(ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 2º (segundo) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 2º (segundo) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.

Período de Distribuição

A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”).

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Público-Alvo da Oferta

Todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) e os Investidores Não Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1 e seguintes do Regulamento, observada a Política de



Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

Coordenador Líder

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Investimento Mínimo por Investidor

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 100 (cem) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10.358,00 (dez mil, trezentos e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido no Prospecto) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos titulares de Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.



ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 1º de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



ATO DO ADMINISTRADOR PARA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE**:

Em 1º de junho de 2021 foi disponibilizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” (“Ato do Administrador”), bem como o respectivo fato relevante (“Fato Relevante”).

O Administrador pretende retificar o item “i” do referido Ato do Administrador, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“i) **Direito de Preferência**: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.”

Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Ato do Administrador não alteradas nos termos deste instrumento.

São Paulo, 02 de junho de 2021.

REINALDO GARCIA Digitally signed by REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700 Date: 2021.06.02 17:03:04 -03'00' ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386789 Date: 2021.06.02 17:05:15 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Código ISIN: BRMCCICTF008

Código de Negociação na B3: MCCI11

FATO RELEVANTE – EM COMPLEMENTO AO FATO RELEVANTE DIVULGADO EM 1º DE JUNHO DE 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Em 1º de junho de 2021 foi disponibilizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” (“Ato do Administrador”), bem como o respectivo fato relevante (“Fato Relevante”). Nesta data, foi disponibilizado o “Ato do Administrador para Retificação e Ratificação no Âmbito da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”, por meio do qual foi retificado o item “i” do Ato do Administrador.

Dessa forma, serve o presente Fato Relevante para comunicar o mercado a respeito da alteração da seção “Direito de Preferência” do Fato Relevante, que deverá ser considerado com a seguinte redação:

“Direito de Preferência

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista



no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.”

Todas as demais disposições do Ato do Administrador foram devidamente ratificadas, sendo que o Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 02 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª
(QUINTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**
CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE**:

Em 1º de junho de 2021 foi disponibilizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII” (“Ato do Administrador”), bem como o respectivo fato relevante (“Fato Relevante”), conforme re-ratificado em 02 de junho de 2021 (“Ato de Re-ratificação”).

O Administrador pretende retificar o Ato do Administrador e o Ato de Re-ratificação, de modo a excluir a previsão de cobrança, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª emissão do Fundo, da respectiva Taxa de Distribuição Primária (conforme anteriormente definido no Ato do Administrador).

Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Ato do Administrador não alteradas nos termos deste instrumento.

São Paulo, 14 de julho de 2021.

VINICIUS THOMAZ DA
ROCHA:05453817704

Digitally signed by VINICIUS
THOMAZ DA ROCHA:05453817704
Date: 2021.07.14 20:37:49 -03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:09826047775

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2021.07.14 20:38:35 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS - FII
CNPJ/ ME nº 23.648.935/0001-84**

**PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2020**

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo realizada, de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **29 de dezembro de 2020**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Os Cotistas foram convocados, em âmbito de Assembleia Geral Ordinária, para:

- (i) **Deliberar quanto às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020.**

E, em âmbito de Assembleia Geral Extraordinária, para:

(ii) Deliberar quanto à possibilidade de parcelamento (postergação) no pagamento da taxa de performance e consequente alteração do regulamento do fundo, mediante inclusão da seguinte redação:

“12.4 A GESTORA poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 12.2., mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.”

(iii) Deliberar quanto à possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Mauá S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.626.160/0001-67, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar ou por quaisquer sociedades por ela controladas (“Gestora”),

desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo). Autorizar também a aquisição de ativos conflitados em ofertas 476, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação. Sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Crítérios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- c) Prazo. Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;
- e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
- f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
- g) Classificação de Risco. Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (nos termos da Instrução CVM nº 476), deverão ser observados, os seguintes critérios:

CRI com Lastro Pulverizado:

1. Deverão apresentar *loan to value* (LTV) médio menor que 75% (setenta e cinco por cento);
2. Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;
3. Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;

CRI Corporativo:

1. LTV de até 75% (setenta e cinco por cento);
2. As operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
3. Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

O quórum de presença foi atingindo, tendo em vista que foram recepcionadas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, **32.43%** das cotas emitidas do Fundo.

Após análises das repostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados para o item “i” da ordem do dia:

APROVO	NÃO APROVO	ABSTENÇÃO
31,70	0,06%	0,64%

Diante das respostas recepcionadas, a matéria do item “i” colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **APROVADA**, pelo voto favorável, da maioria dos votos dos Cotistas que responderam a Consulta Formal.

Foram apurados os seguintes resultados para o item “ii” da ordem do dia:

APROVO	NÃO APROVO	ABSTENÇÃO
31,83%	0,31%	0,26%

Diante das respostas recepcionadas, a matéria do item “ii” colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **APROVADA**, pelo voto favorável, da maioria dos votos, dos Cotistas que responderam a Consulta Formal, sendo atingido o quórum de no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Por fim, foram apurados os seguintes resultados para o item “iii” da ordem do dia:

APROVO	NÃO APROVO	ABSTENÇÃO
31,60%	0,43%	0,35%

Diante das respostas recepcionadas, a matéria do item “iii” colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **APROVADA**, pelo voto favorável, da maioria dos votos, dos Cotistas que responderam a Consulta Formal, sendo atingido o quórum de no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, CEP 22.250-040, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ nº 23.648.935/0001-84 ("Fundo"), originalmente constituído sob a forma de fundo de investimento multimercado - FIM, pelo Administrador através do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108*" formalizado em 28 de outubro de 2015; cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2019 para "*Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior*"; cuja transformação em fundo de investimento imobiliário foi realizada através da "*Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior*" realizada em 21 de agosto de 2019, que também alterou a denominação social do Fundo para a sua atual; cujo regulamento foi alterado para a sua versão vigente por meio de termo de apuração referente ao procedimento de consulta formal iniciado em 29 de dezembro de 2020 e divulgado em 29 de janeiro de 2021 ("Regulamento"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;

- (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56.

São Paulo, 01 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.06.01 15:47:13 -03'00'

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa
Cargo: Diretora

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Date: 2021.06.01 15:47:32 -03'00'

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª (quinta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.648.935/0001-84, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo no Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são, suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:056388647
17
Assinado de forma digital por FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.05.27 11:56:35 -03'00'

São Paulo, 27 de maio de 2021.

GABRIEL KLAS DA ROCHA
LEAL:08711082755
Assinado de forma digital por GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755
Dados: 2021.05.27 11:56:50 -03'00'

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**
Coordenador Líder

Nome: Fabrício Almeida
Cargo: Diretor

Nome: Gabriel Leal
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Mauá Capital Real Estate Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 5ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII (“Fundo”).

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de coronavírus (COVID-19). Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características Gerais da Oferta

Até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) com a possibilidade de acréscimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) por conta da eventual distribuição das Cotas adicionais. No âmbito da oferta, será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Premissas do Estudo de Viabilidade

Velocidade de Alocação

Como premissa para alocação mensal dos recursos captados foi utilizado o pipeline de ativos que foi construído ao longo dos últimos meses (apresentado abaixo). A alocação em Certificados de Recebíveis Imobiliários é baseada em operações que o Gestor possui um estágio avançado de negociação ou que os ativos já estão em fase de estruturação. A expectativa é que os valores provenientes da oferta primária estejam 100% alocados 4 meses após o encerramento da oferta. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na oferta primária serão realizadas, na média, a IPCA + 6,7% a.a. e CDI + 3,3% a.a., conforme pipeline abaixo.



Pipeline:

PIPELINE INDICATIVO

Ativo	Volume (R\$ M)	Tipo	Indexador	Taxa	LTV	Liquidação
A	80	Ativos de Renda (BTS Galpão)	IPCA	+6,50%	65%	2 meses
B	49	Ativos de Renda (Comercial)	IPCA	+7,50%	70%	1 mês
C	50	Residencial	IPCA	+8,50%	45%	3 meses
D	40	Galpão – Last Mile	IPCA	+6,50%	45%	2 meses
E	26	Pessoa Física	IPCA	+ 4,25%	48%	1 mês
F	20	Ativos de Renda (Comercial)	CDI	+3,00%	30%	3 meses
G	20	Ativos de Renda (Comercial)	CDI	+3,00%	40%	3 meses
H	60	Ativos de Renda (Logística)	IPCA	+ 5,50%	65%	2 meses
I	50	Ativos de Renda (Logística)	CDI	+3,50%	65%	2 meses
J	20	Corporativo (Shopping)	IPCA	+6,00%	70%	2 meses

Fase de Estruturação

Estágio Avançado

Expectativa de alocação completa dos recursos 3 meses após a liquidação da oferta

Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

O Fundo encerrou o mês de maio/2021 com 98% de alocação em ativos alvo (% do patrimônio líquido), conforme pode-se verificar na tabela abaixo:

PORTFÓLIO ATUAL (31/05/2021)

Total alocado: R\$ 892 Milhões			Taxa média de Alocação ¹ : Inflação + 6,8% e CDI + 4,2% ao ano							
ATIVO	TIPO	MONETARIE (R\$ M)	TRANCHE	LTV	% SIB ²	Indexador	Taxa	ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO	CODIGO CRI/IF	EMISOR
CS II	Corporativo	93	Sênior	52%	30%	IPCA	6,00%	Própria	1162029123	IEC
CS II	Corporativo	69,6	Sênior	52%	30%	IPCA	7,00%	Própria	1876649431	IEC
Navipart	Ativos de Renda	71,2	Única	57%	-	IPCA	5,60%	Mercado	1162029123	IEC
RECU	Pessoa Física	38,7	Sênior	56%	19%	IPCA	7,07%	Própria	2040142477	True
Renda Restaurante	Ativos de Renda	45,4	Sênior	44%	22%	IPCA	6,50%	Própria	1911139273	Habillasec
Green Towers	Ativos de Renda	44,4	Única	70%	-	IBRA	4,25%	Mercado	1910070749	RB Capital
Plaza Iguaçu	Ativos de Renda	40,8	Única	64%	-	IPCA	7,25%	Mercado	1820738308	IEC
Ecolife	Ativos de Renda	40,7	Única	40%	-	IPCA	6,50%	Mercado	1910023009	Habillasec
IXV	Pessoa Física	34,5	Sênior	41%	16%	IPCA	6,75%	Própria	212074201	True
CS III	Corporativo	35,4	Sênior	52%	30%	IPCA	7,00%	Própria	1710765976	IEC
Business Park	Ativos de Renda	34,8	Única	50%	-	IBRA	6,10%	Mercado	1910026013	RB Capital
Santa Club	Ativos de Renda	32,9	Única	52%	-	CDI	5,00%	Própria	2070474244	RS Capital
UVEI	Pessoa Física	32,6	Sênior	42%	30%	IPCA	7,25%	Própria	2040745454	True
CRI Varejo Essencial	Ativos de Renda	31,5	Única	84%	-	IPCA	7,50%	Própria	2010765928	Habillasec
Residencial Itam	Ativos de Renda	29,0	Única	64%	-	IPCA	7,85%	Própria	2010679715	Habillasec
Vague Square	Corporativo	29,0	Única	54%	-	IPCA	12,00%	Própria	1910904182	Habillasec
R1 Square	Ativos de Renda	21,0	Única	29%	-	CDI	3,00%	Própria	2120742201	Vert
Car Frontis	Corporativo	20,7	Sênior	31%	10%	IPCA	4,50%	Própria	2100402879	True
Residencial Campa Belo	Corporativo	20,3	Única	41%	-	IPCA	9,50%	Própria	2010551374	Habillasec
Torres	Corporativo	20,3	Única	66%	-	CDI	4,00%	Própria	2000128177	RB Capital
Vila XP	Corporativo	20,0	Única	-	-	IPCA	5,00%	Mercado	2010871127	IEC
Locafino	Corporativo	13,0	Sênior	73%	30%	IPCA	6,00%	Mercado	1910761479	IEC
CRI Varejo Essencial II	Ativos de Renda	13,0	Única	57%	-	IPCA	7,50%	Própria	2100455441	Habillasec
Laje Via Olimpia	Ativos de Renda	1,5	Única	34%	-	CDI	6,25%	Própria	2040618810	Habillasec
R de CRI	IF	25,7	-	-	-	-	-	-	-	-
Coluna Líquida	IF	9,6	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		922,1		52,0%						

7 Nota:

(1) Valores aplicados em ativos de liquidez descolados do passivo do Fundo (rendimentos a distribuir + despesas a pagar).

Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

Quando considerada as alocações realizadas ao longo do mês, o Fundo deverá encerrar o mês com a seguinte composição:

CARTEIRA DE CRI¹



28 Nota:

(1) Informações Financeiras de 31/05/2021 (é considerado as alocações realizadas em maio 2021).

Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

Além dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Gestor estima que aplicará o caixa excedente do Fundo em cotas de outros fundos de investimentos com rentabilidade bruta aproximada de 100% da Taxa DI (Fundos de Renda Fixa ou Fundos Referenciados ao CDI), LCIs com rentabilidade próxima a 90% da Taxa DI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta aproximada de 100% da taxa SELIC. Adicionalmente, o fundo tem, aproximadamente, 2% do seu patrimônio líquido aplicado em outros fundos imobiliários de recebíveis com um dividendo médio de 10% a.a., quando considerado os preços de aquisição. É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse estudo, considera três tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo: (i) Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários dos ativos atuais e ativos apresentados no pipeline; (ii) Receita com distribuições mensais dos Fundos Imobiliários de recebíveis que fazem parte do portfólio do fundo (iii) Receita com as aplicações financeiras do “Caixa” do Fundo.

Para a receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários, foi considerada a taxa de juros de cada ativo que já compõe a carteira do Fundo e a taxa dos ativos nos quais o Fundo realizará investimento com os recursos oriundos da oferta primária de cotas. Além disso, todas as premissas financeiras com relação a expectativa de inflação e Taxa Selic encontram-se na tabela “Premissas financeiras”, utilizando como base o relatório Focus do Banco Central do Brasil divulgado no mês de setembro de 2020.

Premissas Financeiras

Indexador	Ano 1	Ano 2	Ano 3
IPCA	4,0% a.a	3,5% a.a.	4,1% a.a.
IGPM	7,8% a.a.	4,1% a.a.	3,9% a.a.
Taxa Selic	5,5% a.a.	5,3% a.a.	5,2% a.a.

Pelo viés de tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (“IR”) os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes Ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) Letras de Créditos Imobiliários (iv) Rendimentos recebidos de fundos imobiliários. Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a alíquota de 15,00% nas aplicações do “Caixa” do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 0,20% (vinte centésimo por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês do pagamento da remuneração, 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 volume. Atualmente, o valor calculado é com base no ponto ii do item acima, dado que o fundo faz parte do IFIX.

- Taxa de Gestão: 0,80% (oitenta centésimo por cento) sobre: i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês do pagamento da remuneração, 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 volume. Atualmente, o valor calculado é com base no ponto ii do item acima, dado que o fundo faz parte do IFIX.



- Taxa de Performance: O Gestor, a título de participação nos resultados do Fundo, receberá uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será provisionada semestralmente e paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte.

- Despesas com auditoria: Correspondem ao valor de R\$ 36.364,00 (trinta e seis mil e trezentos e sessenta e quatro reais) ao ano pagas ao Auditor Independente contratado pelo Administrador do Fundo.

- Taxas: B3, CVM e CETIP totalizando o valor de R\$ 17.779,38 (dezesete mil e setecentos e setenta e nove reais e trinta e oito centavos) ao mês.

- Formador de mercado: Valor de R\$ 12.000,00 mensais para a XP Investimentos no papel de formadora de mercado do fundo.

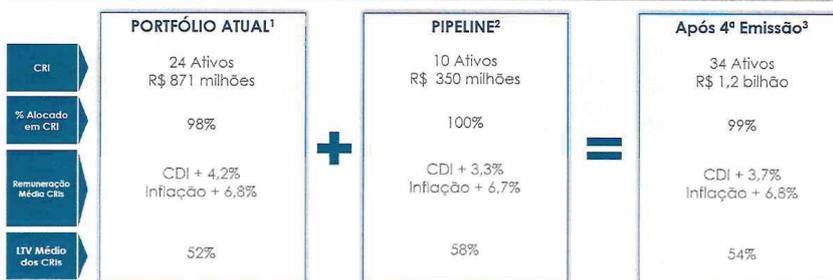
Resultados Estimados

Segue abaixo resumo da projeção dos resultados mensais do Fundo com a realização do Follow-on:

ESTUDO DE VIABILIDADE¹



PORTFÓLIO FINAL



Nota:
 (1) Em negociação;
 (2) Considerada apenas a montante da oferta (pipeline maior que isso), com os fatos médios ponderados do pipeline, assim como o respectivo ITV de cada operação;
 (3) Considerando o Fundo após alocação no montante da oferta R\$ 302 milhões (pelos fatos médios ponderados do pipeline atual).

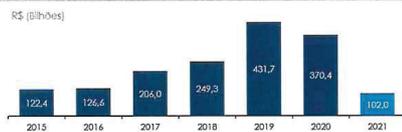
Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do mercado imobiliário, de capitais e com o atual portfólio do Fundo. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta.

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Panorama de Mercado

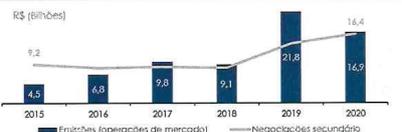
Ao longo dos últimos anos verificamos um aumento nas ofertas de Fundos Imobiliários, especialmente Fundos de CRI. Com a Selic em baixos patamares e a retomada da atividade que se vislumbra para alguns setores da economia, o destino do investidor típico de renda fixa tem sido, em boa parte, para fundos imobiliários, que já atingiu a marca de um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil cotistas em abril/2021, segundo o boletim mensal de fundos imobiliários disponibilizado pela B3. Mesmo com todo esse volume ofertado, quando comparamos o mercado brasileiro de Fundos de CRI com o mercado americano de mReit, podemos verificar que é um tamanho ínfimo do que pode ser. Atualmente, os Fundos de CRI listados em bolsa acumulam aproximadamente 6,9 bilhões de dólares contra 74,5 bilhões do mercado norte americano.

Emissões Mercado de Capitais¹

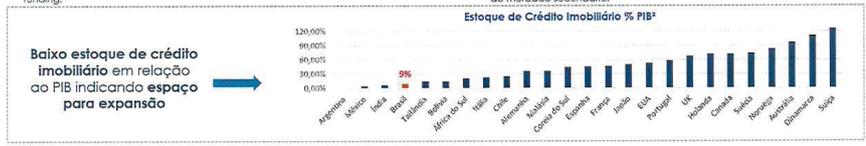


> Enxergamos as emissões do Mercado de Capitais como alternativas de funding.

Mercado de CRI

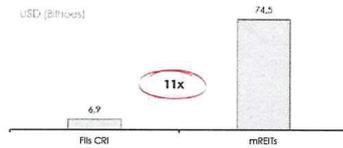


> Volume de emissões de CRI vêm crescendo em conjunto com a liquidez do mercado secundário.



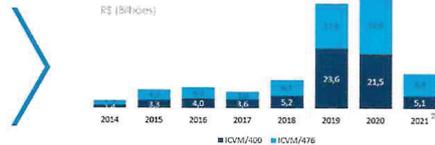
17 Notas:
 (1) Renda Fixa, Renda Variável e FI - até mai/21
 (2) Dados estacionalizados de 2017

Fontes: Anbima, Banco Central do Brasil, Uapbor, Helgi Library

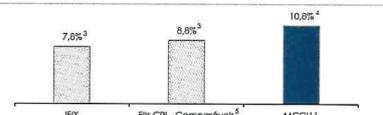


Os fundos de CRI representavam, aproximadamente, 34% do Índice de Fundo Imobiliário (IFIX) em Abril de 2021.

Notas:
 (1) FIIx em 30/04/2021
 (2) AM Março/2021
 (3) Último dividendo atualizado - mai/21
 (4) Expectativa para os próximos 6 meses, de acordo com estudo de viabilidade
 (5) FII de CRI comparáveis selecionados pelo gestor



Dividend Yield



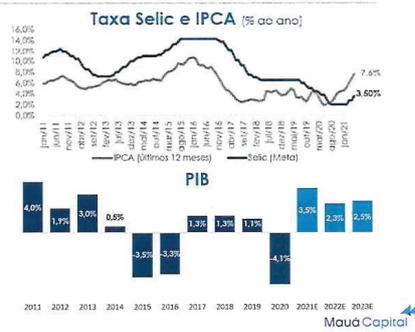
Fontes: Bolefin Do Mercado Imobiliário - B3, Real Market Data - Nareit, Econométrica e Mauá Capital

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro. Antes do surto COVID 19 que impactou a economia mundial, o Brasil passava por um cenário econômico inédito, com taxa de Inflação sob controle, perspectiva de novos cortes na Taxa de Juros da economia e recursos de poupança e FGTS insuficientes para suprir a demanda de crédito imobiliário, sendo o mercado de capitais cada vez mais uma alternativa de *funding* para essa demanda. Com esse cenário, bancos, construtoras e gestores acreditavam que um novo piso histórico nos juros do crédito imobiliário aconteceria, graças ao ajuste fiscal em curso, inflação baixa e a tendência de novos cortes na taxa Selic. Todo esse cenário de ciclo de cortes na taxa de juros foi acelerado como resposta à pandemia, fazendo com o que a taxa SELIC chegasse ao seu menor patamar histórico (2,0 % a.a.). Entendemos que mesmo com o impacto da pandemia na piora da situação fiscal do país, a continuidade das reformas estruturais, conduzidas com amplo apoio do setor produtivo e da população, terão potencial de remover amarras de crescimento e promover um ambiente de maior crescimento e competitividade em escala global. Diante desse cenário apresentado, enxergamos diversas oportunidades para alocação de recursos do Fundo no segmento de crédito imobiliário. Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

MM

Mauá Capital
CENÁRIO MACROECONÔMICO

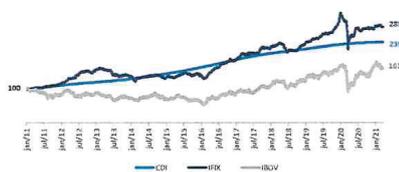
- No momento anterior ao surto da Covid-19, na visão do gestor, o país já vinha em uma trajetória de inflação baixa, grande ociosidade na indústria e uma agenda reformista do governo federal, que já permitiram à Selic chegar em sua mínima histórica.
 - Como resposta à pandemia e ao choque na economia, o ciclo de cortes na taxa de juros foi acelerado, até atingir o patamar mínimo histórico de 2,0% a.a., e encontrar-se atualmente em 3,50%;
 - Mesmo com a provável continuidade da alta da Selic nas próximas reuniões do Copom, pelo alto nível de ociosidade e a retomada gradual da economia, esperamos que os juros reais se mantenham em patamares baixos por um período prolongado.
- Apesar do impacto da pandemia na piora da situação fiscal do país, a gestora entende que a progressão da vacinação e a continuidade das reformas estruturais, conduzidas com amplo apoio do setor produtivo e da população, terão potencial de remover amarras de crescimento e promover um ambiente de maior competitividade em escala global.



16 Fontes: Economatica, IBGE, BCB e Mauá Capital.

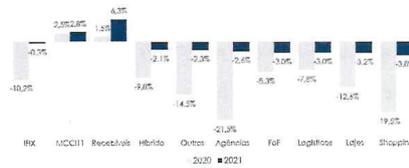
Adicionalmente, verificamos uma alta resiliência dos Fundos de CRI nos piores momentos da pandemia. Entendemos que os Fundos que possuem operações bem estruturadas e boas garantias constituídas mostraram muita segurança durante a pandemia, mesmo em um cenário de stress que abalou fortemente os mercados mundiais.

Performance IFIX – Retorno Acumulado



Desde 2011, o retorno médio do IFIX foi de 11,0% e do IboV de 5,1%, mesmo com o IFIX tendo uma volatilidade anual consideravelmente menor: 10,4% vs. 30,1%

Performance Setoriais – cota + rendimentos



Dentre os setores do IFIX, os fundos de CRI vem tendo a melhor performance, se apresentando como um setor mais resiliente e rentável

19 Fontes: Economatica e Mauá Capital.

Governança Corporativa

A Gestora possui um robusto processo de governança corporativa conforme podemos verificar abaixo:

GOVERNANÇA CORPORATIVA

- Comitê de aprovação de operações**
 - Necessário para aprovação de todas operações alocadas no fundo
 - Convocação sob demanda
 - Participação: Sócios Mauá Real Estate + Jurídico + COO + CEO + Área de Crédito Mauá
 - Aprovação por maioria – Bruno Bagnariolli e Luiz Fernando Figueiredo com poder de veto
- Comitê de Monitoramento dos Ativos**
 - Periodicidade: Mensal
 - Acompanhamento de 100% das operações do fundo. Viés da garantia (mercado, liquidez, fluxo de caixa)
- Outras reuniões**
 - Reunião de originação de ativos: semanal (primeiro horário da semana)
 - Reunião Special-situations: quinzenal
 - Reunião Operations, Risco & Compliance: mensal

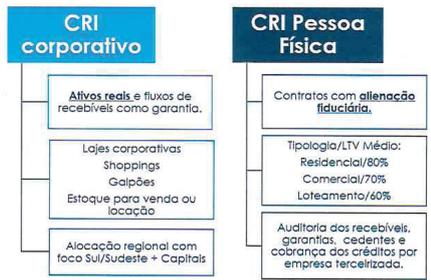
4 Fonte: Mauá Capital

Pilares e Processo de Investimento

A Gestora adota um criterioso processo de investimento, que segue, obrigatoriamente, as seguintes etapas abaixo descritas:

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

- Alocação dedicada em dívidas corporativas com **garantia real e créditos pessoa física**
- Foco em **originação própria** (>70% do fundo – atualmente em 78%), **ofertas privadas** (ICVM 476), estruturação própria ou participação ativa do gestor na estruturação
- Apenas CRIs com garantia real. **Não investimos em ativos líquidos** nem de alto nível de demanda operacional.
- Alocação oportunística e gestão de caixa em Fundos Imobiliários ou CRIs com bons rendimentos e alta liquidez



21 Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

Estratégia de Alocação

Dentre as estratégias de alocação de recursos captados pelo Fundo, estas procurarão os seguintes pilares de alocação:

A Gestora adota a seguinte metodologia quando se trata de investimento em CRI com perfil corporativo:

- Garantia**
 - 1. Classe de ativo, localização, vacância, contratos de aluguel comparáveis, preço de mercado
 - Liquidez dos ativos, valor de mercado e valor de liquidação
 - Visita in-loco
- Garantidor**
 - 2. Entendimento setorial
 - Análise quantitativa (Demonstrações Financeiras, liquidation value, NAV e stress-test)
 - Análise qualitativa (alto-no-olho, checagem de referências e governança)
- Estrutura e fluxo**
 - 3. LTV (<70%) e índices de cobertura (>1.3x)
 - Capacidade de pagamento e fluxo vs. devedor
 - Estrutura jurídica e societária
- Preificação**
 - 4. Parametrização, pontuação e rating
 - Preço por metro quadrado na execução
 - Adequação da estrutura ao risco de crédito

Item	Valor	Item	Valor
União Ativa / Partida	Partida	Ativos	50
Imóvel	Imóvel	Ativos (2/3 mes)	7116
ABU (M)	15,916	Ativos (3/4 mes)	201
Quilômetro	7,73	Ativos (6/12 mes)	8526
Unidade Vagante/Réguas	140,227	Ativos (12/12 mes)	4576
Unidade Vagante/mercado	82,676	Ativos (12/12 mes)	1,220
Unidade	2,9	Ativos (12/12 mes)	1,015
CD (meses)	1,20	Ativos (12/12 mes)	15,271
CD (meses)	1,40	Ativos (12/12 mes)	17,215
CD (meses)	1,3	Ativos (12/12 mes)	14,114
CD (meses)	1,2	Ativos (12/12 mes)	14,153

20 Fonte: Mauá Capital

Mauá Capital

Já quando se trata de investimentos em CRI de perfil pulverizado, a metodologia adotada pela Gestora segue os critérios abaixo:

Rating Proprietário

Modelo desenvolvido e aprimorado em 4 anos de operação

Leva em consideração mais de 37 variáveis, dentre elas:

- ✓ LTV
- ✓ Subordinação
- ✓ Localização das Garantias e fator de liquidez
- ✓ Tipologia dos Empreendimentos
- ✓ Comportamento estatístico de pagamento dos Clientes
- ✓ Perfil socioeconômico dos clientes

Modelo de Acompanhamento

Área de 3 pessoas + 2 no BackOffice dedicadas para monitoramento das carteiras pulverizadas.

Acompanhamento paralelo com Securitizadora e Servicers.



O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES





REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

Bruno Bagnariolli
Sócio - CIO

Marcelo Matos
Sócio Real Estate

Anexo I
Fluxo de Caixa Projetado e Alocação de Ativos
Ano 1

	mai-21	jun-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	
Receita	R\$ 7.944.417,09	R\$ 6.677.688,55	R\$ 12.107.354,88	R\$ 15.488.122,10	R\$ 11.866.882,72	R\$ 12.551.055,89	R\$ 14.826.501,36	R\$ 9.277.185,18	R\$ 13.231.658,30	R\$ 11.115.842,33	R\$ 9.643.763,58	R\$ 9.676.334,07
(+) Receita (Ativos Imobiliários)	R\$ 7.737.580	R\$ 6.589.853	R\$ 12.004.356	R\$ 15.352.520	R\$ 10.968.881	R\$ 12.236.164	R\$ 14.540.375	R\$ 9.072.067	R\$ 13.065.715	R\$ 10.942.713	R\$ 9.461.420	R\$ 9.487.078
Rendimento CRIs	R\$ 7.336.653	R\$ 6.456.748	R\$ 11.871.251	R\$ 6.952.920	R\$ 7.107.505	R\$ 8.061.193	R\$ 8.780.678	R\$ 8.538.962	R\$ 12.932.610	R\$ 10.809.609	R\$ 9.328.316	R\$ 9.453.973
Rendimento FIs	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105
Realização Correção Monetária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.266.495	R\$ 3.728.252	R\$ 4.041.866	R\$ 5.628.592	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(+) Receita (Financeira - Caixa)	R\$ 206.837	R\$ 87.775	R\$ 102.999	R\$ 105.602	R\$ 838.021	R\$ 314.892	R\$ 298.127	R\$ 165.118	R\$ 166.143	R\$ 172.099	R\$ 182.343	R\$ 189.256
(-) Depesas	R\$ 1.755.064	R\$ 1.755.609	R\$ 2.338.670	R\$ 2.276.748	R\$ 2.276.203	R\$ 2.339.215	R\$ 2.276.748	R\$ 2.276.748	R\$ 1.272.903	R\$ 1.210.980	R\$ 1.210.435	R\$ 1.273.448
(=) Resultado Líquido	R\$ 6.189.352,97	R\$ 4.922.019,43	R\$ 9.768.684,68	R\$ 13.181.374,43	R\$ 9.530.680,04	R\$ 10.211.840,68	R\$ 12.550.298,68	R\$ 6.960.437,50	R\$ 11.958.955,60	R\$ 9.904.832,15	R\$ 8.433.328,41	R\$ 8.402.886,36
Resultado por Cota	R\$ 0,69	R\$ 0,53	R\$ 1,09	R\$ 1,06	R\$ 0,77	R\$ 0,82	R\$ 1,01	R\$ 0,56	R\$ 0,96	R\$ 0,80	R\$ 0,68	R\$ 0,68
Lucro Retido	R\$ 0,58	R\$ 0,23	R\$ 0,43	R\$ 0,59	R\$ 0,45	R\$ 0,42	R\$ 0,58	R\$ 0,29	R\$ 0,41	R\$ 0,35	R\$ 0,23	R\$ 0,11
Quantidade de Cotas	8.927.401,00	8.927.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00
Resultado Distribuído	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,80	R\$ 0,80

149

Ano 2

Recetta	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
(+) Receita	R\$ 9.624.945,69	R\$ 9.637.764,89	R\$ 14.598.826,31	R\$ 9.637.126,66	R\$ 9.646.155,81	R\$ 9.647.600,12	R\$ 9.576.885,21	R\$ 9.647.230,72	R\$ 14.498.681,86	R\$ 9.480.721,10	R\$ 9.287.797,45	R\$ 9.386.026,38
(+) Receita (Ativos Imobiliários)	R\$ 9.428.646	R\$ 9.413.930	R\$ 14.297.520	R\$ 9.418.350	R\$ 9.415.954	R\$ 9.413.495	R\$ 9.336.161	R\$ 9.398.497	R\$ 14.244.920	R\$ 9.219.523	R\$ 9.019.928	R\$ 9.111.415
Rendimento C/Is	R\$ 9.295.541	R\$ 9.286.826	R\$ 14.164.415	R\$ 9.285.245	R\$ 9.286.890	R\$ 9.280.390	R\$ 9.203.057	R\$ 9.265.392	R\$ 14.111.815	R\$ 9.086.418	R\$ 8.886.823	R\$ 8.578.310
Rendimento Flis	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105
Realização Correção Monetária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(+) Receita (Financiaria - Caixa)	R\$ 196.300	R\$ 203.834	R\$ 211.307	R\$ 218.776	R\$ 226.161	R\$ 233.565	R\$ 240.724	R\$ 246.734	R\$ 251.762	R\$ 260.549	R\$ 267.870	R\$ 274.642
(-) Despesas	-R\$ 1.210.435	-R\$ 1.210.980	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.473.751	-R\$ 1.508.130	-R\$ 1.508.130	-R\$ 1.508.130	-R\$ 1.508.130
(=) Resultado Líquido	R\$ 8.414.510,51	R\$ 8.406.784,72	R\$ 13.095.075,36	R\$ 8.163.374,71	R\$ 8.172.404,86	R\$ 8.173.309,17	R\$ 8.103.134,26	R\$ 8.173.479,77	R\$ 12.888.552,11	R\$ 7.971.942,35	R\$ 7.779.667,70	R\$ 7.877.926,63
Resultado por Cota	R\$ 0,68	R\$ 0,68	R\$ 1,05	R\$ 0,66	R\$ 0,66	R\$ 0,66	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 1,05	R\$ 0,64	R\$ 0,63	R\$ 0,63
Lucro Retido	R\$ 0,04	R\$ 0,02	R\$ 0,33	R\$ 0,26	R\$ 0,22	R\$ 0,17	R\$ 0,13	R\$ 0,08	R\$ 0,38	R\$ 0,30	R\$ 0,23	R\$ 0,16
Quantidade de Cotas	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00
Resultado Distribuído	R\$ 0,75	R\$ 0,73	R\$ 0,70	R\$ 0,73	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,75	R\$ 0,72	R\$ 0,70	R\$ 0,70

[Handwritten signature]

Ano 3

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Receita	R\$ 9.045.582,74	R\$ 9.031.381,29	R\$ 14.086.388,24	R\$ 9.049.588,82	R\$ 9.011.859,17	R\$ 8.939.866,91	R\$ 8.914.698,06	R\$ 8.950.993,65	R\$ 13.126.616,08	R\$ 8.810.887,84	R\$ 8.780.256,99	R\$ 8.810.393,15
(+) Receita (Ativos Imobiliários)	R\$ 8.788.175	R\$ 8.742.204	R\$ 13.789.294	R\$ 8.744.426	R\$ 8.709.044	R\$ 8.618.960	R\$ 8.586.040	R\$ 8.603.114	R\$ 12.979.760	R\$ 8.452.235	R\$ 8.413.510	R\$ 8.433.184
Rendimento CRIS	R\$ 8.635.070	R\$ 8.609.100	R\$ 13.656.190	R\$ 8.611.321	R\$ 8.575.939	R\$ 8.485.856	R\$ 8.452.935	R\$ 8.470.009	R\$ 12.846.656	R\$ 8.312.130	R\$ 8.280.405	R\$ 8.302.079
Rendimento FIs	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105	R\$ 133.105
Realização Correção Monetária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(+) Deprecias	R\$ 281.408	R\$ 289.177	R\$ 297.014	R\$ 305.083	R\$ 312.815	R\$ 320.936	R\$ 328.658	R\$ 337.479	R\$ 346.356	R\$ 358.353	R\$ 366.747	R\$ 375.209
(-) Deprecias (Financeira - Caixa)	R\$ 1.508.130	R\$ 1.508.130	R\$ 1.417.097	R\$ 1.417.097	R\$ 1.417.097	R\$ 1.417.097	R\$ 1.417.097	R\$ 1.417.097	R\$ 1.386.009	R\$ 1.386.009	R\$ 1.386.009	R\$ 1.386.009
(-) Resultado Líquido	R\$ 7.541.452,99	R\$ 7.523.251,54	R\$ 12.669.211,26	R\$ 7.632.411,84	R\$ 7.604.762,20	R\$ 7.522.799,93	R\$ 7.497.601,09	R\$ 7.523.496,67	R\$ 11.940.066,00	R\$ 7.424.538,76	R\$ 7.394.207,81	R\$ 7.424.343,97
Resultado por Cota	R\$ 0,61	R\$ 0,61	R\$ 1,02	R\$ 0,61	R\$ 0,61	R\$ 0,61	R\$ 0,60	R\$ 0,61	R\$ 0,96	R\$ 0,60	R\$ 0,59	R\$ 0,60
Lucro Retido	R\$ 0,07	R\$ 0,02	R\$ 0,34	R\$ 0,26	R\$ 0,17	R\$ 0,12	R\$ 0,08	R\$ 0,03	R\$ 0,29	R\$ 0,19	R\$ 0,08	R\$ 0,01
Quantidade de Cotas	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00	12.427.401,00
Resultado Distribuído	R\$ 0,70	R\$ 0,65	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,67



ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	36.642.219/0001-31
Data de Funcionamento:	21/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRZAKCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	3.001.734,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar - Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	04/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.	12.209.584/0001-99	Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04552-040	(11) 4420-4800
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ - CEP 22250-911	(21) 3262-9600
1.3	Auditor Independente: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	Avenida Ataúlfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22440-032	(11) 3027-2237
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços*: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	COTA DE FII - LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lucro na Venda	27.362.309,65	Capital
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	Lucro na Venda	10.157.000,00	Capital
	CRI 20L0610016	Lucro na Venda	29.435.806,28	Capital
	CRI 20L0632150	Lucro na Venda	31.913.948,13	Capital
	CRI 20L0690127	Lucro na Venda	28.775.000,00	Capital
	CRI 21A0633328	Lucro na Venda	12.000.000,00	Capital
	CRI 21A0698791	Lucro na Venda	28.782.000,00	Capital
	CRI 21A0698831	Lucro na Venda	28.782.000,00	Capital
	CRI 21A0746386	Lucro na Venda	20.000.000,00	Capital

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=181175&cvm=true>

1/4

6/2/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	CRI 21B0117468	Lucro na Venda	25.000.000,00	Capital
	CRI 21B0163618	Lucro na Venda	12.500.000,00	Capital
	CRI 21D0733766	Lucro na Venda	29.000.000,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O objetivo do FUNDO é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; (b) Outros Ativos, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e (c) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	COTA DE FII - LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	28.173.507,40	SIM	2,97%
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	10.710.000,00	SIM	5,44%
	CRI 20L0610016	29.097.287,28	SIM	5,38%
	CRI 20L0632150	28.084.695,43	SIM	2,81%
	CRI 20L0690127	28.819.647,12	SIM	1,13%
	CRI 21A0633328	11.683.305,60	SIM	3,20%
	CRI 21A0698791	28.799.120,97	SIM	1,38%
	CRI 21A0698831	28.799.533,44	SIM	1,42%
	CRI 21A0746386	20.337.917,84	SIM	4,38%
	CRI 21B0117468	25.018.918,05	SIM	1,03%
	CRI 21B0163618	12.317.503,29	SIM	2,59%
	CRI 21D0733766	29.006.454,62	SIM	0,02%
6.1	Crêditos utilizados na referida avaliação			
	Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3 // Método utilizado para CRI: taxa de negociação			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	A Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=181175&cvm=true>

2/4

6/2/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	<p>dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).</p>																				
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p>																				
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>																				
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p>																				
	<p>A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contempla os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO a ser pago a terceiros, nos termos do Contrato de Gestão; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (b.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do item 14.1.2 abaixo.</p> <table border="1" data-bbox="336 1391 1272 1429"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>792.959,56</td> <td>0,27%</td> <td>0,27%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	792.959,56	0,27%	0,27%														
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																			
792.959,56	0,27%	0,27%																			
12.	<p>Governança</p>																				
12.1	<p>Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.</p>																				
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p>																				
	<table border="1"> <tr> <td>Nome:</td> <td>Allan Hadid</td> <td>Idade:</td> <td>45 anos</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Economista</td> <td>CPF:</td> <td>071.913.047-66</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>ol-reguladores@btgpactual.com</td> <td>Formação acadêmica:</td> <td>Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td> <td>0,00</td> <td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</td> <td>0,00</td> <td>Data de início na função:</td> <td>29/09/2016</td> </tr> </table>	Nome:	Allan Hadid	Idade:	45 anos	Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66	E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016
Nome:	Allan Hadid	Idade:	45 anos																		
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66																		
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.																		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00																		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016																		
	<p>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</p>																				

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=181175&cvm=true>

3/4

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	6.843,00	3.001.734,00	100,00%	86,97%	13,03%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
De acordo com o previsto na LN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Bruno Duque Horta Nogueira					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					
Anexos					
5. Fatores de Risco					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



Mauá Capital

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®