

PROSPECTO PRELIMINAR
DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

GESTORA



MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

CNPJ 04.608.171/0001-59

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, Itaim Bibi, São Paulo – SP

Código ISIN das Cotas nº BRMCHYCTF004

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Código de negociação das Cotas na B3: MCHY11



REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA NA CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE 2024
REGISTRO DA OFERTA SECUNDÁRIA NA CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE 2024

O MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Fundo") está realizando uma oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentos e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da sua 3ª (terceira) emissão, todas nominativas, escriturais, em classe e série únicas, com preço de emissão de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) ("Preço de Emissão"), o qual não considera a Taxa de Distribuição ("Oferta Primária").

O MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, com sede em 251 Little Falls Drive Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América, inscrito no CNPJ sob o nº 44.860.919/0001-20 ("Vendedor") está realizando uma oferta pública secundária de distribuição de até 13.407.700 (treze milhões, quatrocentos e sete mil e setecentas) cotas ("Cotas Ofertadas"), sendo as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto, as "Cotas", todas nominativas, escriturais, em classe e série únicas, no valor de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) ("Preço de Aquisição"), o qual não considera a Taxa de Distribuição ("Oferta Secundária") e, quando referida em conjunto com a Oferta Primária, a "Oferta".

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição, apurada com base nos custos estimados da Oferta Primária e da Oferta Secundária, em conjunto. Desta forma, no ato da subscrição das Novas Cotas e no ato da aquisição das Cotas Ofertadas, os investidores deverão pagar uma taxa de distribuição correspondente ao valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Nova Cota ou por Cota Ofertada, conforme o caso ("Taxa de Distribuição"), de forma que cada Cota subscrita ou adquirida, conforme o caso, custará R\$ 10,10 (dez reais e dez centavos) ("Preço da Cota") aos respectivos investidores, considerando o Preço de Emissão ou Preço de Aquisição acrescido da Taxa de Distribuição.

O montante da Oferta Primária será de, inicialmente, R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta Primária"). O montante da Oferta Secundária será de, inicialmente, R\$ 130.993.229,00 (cento e trinta milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e vinte e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta Secundária"). Quando considerados em conjunto, o Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária corresponderão a R\$ 81.370.853 (oitenta e um milhões, trezentos e setenta mil, oitocentos e cinquenta e três) Cotas, que equivale ao valor de, inicialmente,

R\$ 794.993.233,81

(setecentos e noventa e quatro milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos)

sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta"), observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Lote Adicional no âmbito da Oferta Primária, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A manutenção da Oferta Primária e da Oferta Secundária está condicionada à colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.007,16 (cinquenta milhões, sete reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 5.117.708 (cinco milhões, cento e dezessete mil e setecentas e oito) Cotas, considerando as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas ("Montante Mínimo da Oferta"). Attingido tal montante, (i) as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora; e (ii) as demais Cotas Ofertadas que não forem efetivamente adquiridas durante o Período de Distribuição permanecerão com o Vendedor. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e o Vendedor, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

O Montante Inicial da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 165.999.998,76 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 16.990.788 (dezesseis milhões, novecentos e noventa e oito mil e setecentas e oitenta e oito) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta Primária poderá ser de até R\$ 830.000.003,57 (oitocentos e trinta milhões, três reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 84.953.941 (oitenta e quatro milhões, novecentos e cinquenta e três mil e novecentos e quarenta e uma) Novas Cotas. Neste caso, o Montante Inicial da Oferta, considerando a Oferta Primária e a Oferta Secundária em conjunto, poderá ser de até R\$ 960.993.232,57 (novecentos e sessenta milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), correspondente a até 98.361.641 (noventa e oito milhões, trezentos e sessenta e um mil e seiscentos e quarenta e uma) Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional").

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do 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. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. As Novas Cotas objeto da Parcela Integralizada Mediante Compensação (conforme abaixo definido) serão integralizadas por meio de procedimentos do Escriturador.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 15 de dezembro de 2023.

Os investidores da Oferta devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 13 a 34.

A responsabilidade do Cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 1º de fevereiro de 2024. Os Documentos de Aceitação e Aquisição (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM, da B3 e do Fundos.NET.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

A data deste Prospecto Preliminar é 18 de janeiro de 2024.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

CESCON
BARRIEU

COORDENADOR CONTRATADO



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	4
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO.....	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	16
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	16
Risco de mercado dos Ativos do Fundo	16
Risco de crédito.....	16
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo	17
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo.....	17
Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta	18
Riscos institucionais.....	18
Riscos tributários.....	18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	19
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	19
Riscos relativos aos Ativos-Alvo e risco de não realização dos investimentos.....	19
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	19
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	20
Riscos regulatórios	20
Riscos relativos ao setor imobiliário	20
Risco imobiliário.....	20
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	21
Risco do incorporador/construtor.....	21
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	21
Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta.....	21
Risco jurídico	21
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	22
Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos-Alvo	22
Risco da morosidade da justiça brasileira	22
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo.....	22
Risco da marcação a mercado	22
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	23

Risco de desempenho passado	23
Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento	23
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	23
Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta e a consequente não concretização da Oferta	24
Risco de alocação na Oferta Primária ou na Oferta Secundária de acordo com a Ordem de Prioridade.....	24
Risco de regularidade dos imóveis	24
Riscos relacionados à regularidade de área construída.....	24
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	25
Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo	25
Risco relativo à inexistência de Ativos-Alvo que se enquadrem na Política de Investimento	25
Risco operacional	25
Risco de concentração da carteira do Fundo	25
Risco relativo à concentração e pulverização.....	26
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	26
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	26
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	26
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta.....	26
Risco de governança.....	27
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	27
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	27
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	27
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo.....	28
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	28
Risco de uso de derivativos	28
Risco de desvalorização dos imóveis	28
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	28
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)	28
Riscos de despesas extraordinárias.....	29
Risco de disponibilidade de caixa	29
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	29
Risco relativo à forma de constituição do fundo	29
Risco relativo às novas emissões.....	29
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos.....	30
Risco decorrente de alterações do Regulamento	30
Risco de sinistro	30
Risco de desapropriação.....	30
Risco de desastres naturais e sinistro.....	30
Riscos ambientais.....	31
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora do Fundo.....	31
Risco de potencial conflito de interesse	32
Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento	32
Risco de vacância.....	32
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.....	33
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	33
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....	33
Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público.....	33
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	33

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital e cobrança dos Ativos-Alvo	34
Não existência de garantia de eliminação de riscos	34
5. CRONOGRAMA	35
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	44
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	44
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	56
8.4 Regime de distribuição.....	56
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	57
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	61
8.7 Formador de mercado.....	62
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	62
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	62
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	65
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	67
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta.....	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	73
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	75
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	79
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	81
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	83

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	85
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	87
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	89
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	91
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	91
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	92
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	92
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	92
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO	93
16. INFORMAÇÕES DO FUNDO	97
Base legal	99
Prazo de duração do Fundo	99
Política de divulgação de informações	99
Público-alvo do Fundo	99
Objetivo e Política de Investimento	99
Política de distribuição de resultados	100
Política de dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas.....	100
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço	101
Carteira de Ativos do Fundo	103
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo	103
Potencial aquisição da totalidade dos ativos do Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (MCHF).....	105
Regras de tributação do Fundo.....	106

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO	113
ANEXO II	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA	153
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	183
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	199

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **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, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Contratado” ou “BTG” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), do Regulamento (conforme adiante definido) do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública Primária e Secundária, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado em 14 de dezembro de 2024, conforme aditado em 18 de janeiro de 2024 (“Contrato de Distribuição”) entre o Fundo, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO**, acima qualificado, na qualidade de administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 (“Gestora”) e o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estados Unidos da América, com sede em 251 Little Falls Drive Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América, inscrito no CNPJ sob o nº 44.860.919/0001-20, na qualidade de titular e ofertante das Cotas Ofertadas (“Vendedor”).

As 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) cotas integrantes da 3ª (terceira) emissão (“Emissão”) do Fundo (“Novas Cotas”) serão emitidas por meio de distribuição pública primária (“Oferta Primária”). As 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) cotas de titularidade do Vendedor (“Cotas Ofertadas”) serão ofertadas por meio de distribuição pública secundária (“Oferta Secundária”).

A Administradora, a Gestora, o Fundo e o Vendedor serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos do artigo 28, inciso IV da Resolução CVM 160.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão

Os termos e condições da Emissão e da Oferta Primária foram aprovados (i) no âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada em 11 de dezembro de 2023 de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) pela Administradora em 24 de novembro de 2023, e cujo termo de apuração foi divulgado em 11 de dezembro de 2023 (“AGC de Aprovação da Oferta”); (ii) por meio de ato da Administradora, realizado em 14 de dezembro de 2023 (“Ato da Administradora 14.12.2023”), conforme divulgado em 14 de dezembro de 2023, por meio de fato relevante; e (iii) por meio de ato da Administradora, realizado em 18 de janeiro de 2024, o qual, dentre outras matérias, rratificou os termos e condições da Oferta, conforme divulgado em 18 de janeiro de 2024, por meio de fato relevante (“Ato da Administradora 18.01.2024” e, em conjunto com o Ato da Administradora 14.12.2023 e a AGC de Aprovação da Oferta, os “Atos de Aprovação da Oferta Primária”), conforme divulgado em 14 de dezembro de 2023 e 18 de janeiro de 2024, respectivamente, por meio de fato relevante.

A Oferta Secundária foi autorizada pelo Vendedor, mediante a assinatura do Contrato de Distribuição.

O Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

Modificação da Oferta

Em 18 de janeiro de 2024, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto Preliminar, um comunicado de modificação da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”), bem como nova versão deste Prospecto Preliminar, para refletir (i) a atualização dos custos da Oferta, previstos na seção 11.2 deste Prospecto Preliminar, os quais refletirão os custos atualizados da Oferta, bem como o montante da Taxa de Distribuição, com o consequente ajuste ao Preço da Cota; (ii) a alteração do cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção “5.1 Cronograma, de forma a prever a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a nova divulgação deste Prospecto Preliminar, bem como a exclusão de dois

procedimentos de alocações e períodos de coleta de intenção de investimento; **(iv)** a adesão do Coordenador Contratado ao consórcio de distribuição da Oferta; **(v)** a nova versão do Estudo de Viabilidade; e **(vi)** os ajustes necessários para fins de atendimento das exigências CVM e B3. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §1º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §1º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data da divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento não foi iniciado e, portanto, não houve, até referida data, o envio de Documento de Aceitação e Aquisição pelos Investidores, não será aberto o período de desistência de adesão à Oferta para os Investidores.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As cotas do Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, **(i)** são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as cotas do Fundo) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada cota do Fundo 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, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificado acima, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“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.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação e Aquisição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.001,00 (um milhão e um real), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 99.010 (noventa e nove mil e dez) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação e Aquisição em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,90 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 99.009 (noventa e nove mil e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a subscrição ou aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Vendedor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido); **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, do Vendedor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores e aos Participantes Especiais; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, os Participantes Especiais, a Gestora, o Vendedor e a Administradora, 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, pelos Coordenadores, pelos Participantes Especiais, pela Gestora, pela Administradora, pelo Vendedor, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação e Aquisição a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária, incluindo a Parcela Integralizada Mediante Compensação (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional em relação à Oferta Primária), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional em relação à Oferta Primária), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Primária e na Oferta Secundária, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. As Novas Cotas objeto da Parcela Integralizada Mediante Compensação serão integralizadas por meio de procedimentos do Escriturador (conforme abaixo definido).

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta Primária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Investidor da Oferta que adquirir as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si, as quais darão direitos a rendimentos provenientes do Fundo. O Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas entregues em uma carteira de bloqueio, estando, portanto, bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 quando da liberação da negociação das Novas Cotas, após os eventos descritos acima. **NESSE SENTIDO, CASO O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA OFERTA SECUNDÁRIA NEGOCIE SUAS COTAS OFERTADAS, REFERIDAS COTAS OFERTADAS NÃO SERÃO ENTREGUES, DE FORMA QUE O INVESTIDOR FICARÁ SUJEITO ÀS PENALIDADES E ÀS DEMAIS DISPOSIÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEIS E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3, QUE INCLUEM, ENTRE OUTRAS, O PAGAMENTO DE MULTAS PELA FALHA NA ENTREGA DE ATIVOS DE RENDA VARIÁVEL.**

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Nova Cota e o preço de aquisição de cada Cota Ofertada será de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão” e “Preço de Aquisição”, respectivamente).

Será devida taxa no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, equivalente a 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão e do Preço de Aquisição, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão e ao Preço de Aquisição (“Taxa de Distribuição”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo e do Vendedor, observada a proporção entre o montante efetivamente colocado na Oferta Primária e na Oferta Secundária, respectivamente; e (ii) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição/aquisição das Cotas será equivalente ao Preço de Emissão ou ao Preço de Aquisição, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando o valor de R\$ 10,10 (dez reais e dez centavos) por Cota (“Preço da Cota”).

Para maiores informações sobre as despesas relacionadas à Oferta e a Taxa de Distribuição, vide item “11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição”, na página 79 deste Prospecto Preliminar.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

Montante da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 794.993.233,81 (setecentos e noventa e quatro milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Montante Inicial da Oferta”), sendo (i) R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, no âmbito da Oferta Primária (“Montante Inicial da Oferta Primária”); e (ii) R\$ 130.993.229,00 (cento e trinta milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e vinte e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, no âmbito da Oferta Secundária (“Montante Total da Oferta Secundária”), observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Lote Adicional, exclusivamente no âmbito da Oferta Primária, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta Primária e da Oferta Secundária está condicionada à colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.007,16 (cinquenta milhões, sete reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 5.117.708 (cinco milhões, cento e dezessete mil e setecentas e oito) Cotas, considerando as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, (i) as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora; e (ii) as demais Cotas Ofertadas que não forem efetivamente adquiridas durante o Período de Distribuição permanecerão com o Vendedor.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e com o Vendedor, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas da Oferta será de, inicialmente, 81.370.853 (oitenta e um milhões, trezentas e setenta mil e oitocentas e cinquenta e três) Cotas, sendo 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária e 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, observado que a quantidade de Cotas da Oferta poderá ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional exclusivamente no âmbito da Oferta Primária, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas no âmbito da Oferta Primária, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 165.999.998,76 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 16.990.788 (dezesseis milhões, novecentos e noventa mil e setecentos e oitenta e oito) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 84.953.941 (oitenta e quatro milhões, novecentas e cinquenta e três mil e novecentas e quarenta e uma) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 830.000.003,57 (oitocentos e trinta milhões, três reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação. Neste caso, o Montante Inicial da Oferta, considerando a Oferta Primária e a Oferta Secundária em conjunto, poderá ser de até R\$ 960.993.232,57 (novecentos e sessenta milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), correspondente a até 98.361.641 (noventa e oito milhões, trezentas e sessenta e um mil e seiscentas e quarenta e uma) Cotas.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores, com a participação de Participantes Especiais. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 2 do Regulamento e o §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos na legislação aplicável, os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; **(ii)** cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“**FII**”); **(iii)** Letras Hipotecárias (“**LH**”); **(iv)** Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”); **(v)** Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); **(vi)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“**CEPAC**”); **(vii)** Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“**FIP**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo FUNDO; **(viii)** Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ix)** Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“**Participações Societárias**”); **(x)** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“**Ações e Outros Títulos Imobiliários**”); **(xi)** demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e **(xii)** empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento (“**Ativos-Alvo**”).

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

MCHY11 3ª Emissão de Cotas: Pipeline					
PIPE1	Ativo	Alocação (R\$ M)	Segmento	Tipo	Remuneração
	Ativo 1	140,0	Shopping	Renda	IPCA + 11,25%
	Ativo 2	100,0	Hoteleiro	Renda	CDI + 6,00%
	Ativo 3	95,0	Residencial	Estoque	CDI + 5,25%
	Ativo 4	84,4	Logístico	Renda	IPCA + 12,00%
	Ativo 5	80,0	Residencial	Desenvolvimento	IPCA + 11,50%
	Ativo 6	60,0	Residencial	Desenvolvimento	IPCA + 13,00%
	Ativo 7	50,0	Renda Urbana	Renda	IPCA + 14,00%
	Ativo 8	30,0	Residencial	Renda	IPCA + 10,00%
	Ativo 9	25,0	Logístico	Desenvolvimento	IPCA + 10,00%
	Total	664,4	-	-	IPCA + 11,8% a.a. e CDI + 5,6% a.a.
PIPE2	Ativo	Alocação (R\$ M)	Segmento	Tipo	Remuneração
	Ativo 1	36,9	Logístico	Renda	IPCA + 10,98%
	Ativo 2	13,1	Logístico	Renda	IPCA + 7,00%
	Ativo 3	10,1	Residencial	Estoque	IPCA + 9,28%
	Estruturados	46,3	-	-	IPCA + 10,00%
	FII de CRI	29,7	-	Fils	13,5% ¹
	Fils de Tijolo	17,9	-	Fils	9,7% ¹
	Total	154,0	-	-	IPCA + 9,2%

Fonte: MAUÁ CAPITAL. (1) REPRESENTA O YIELD 12 MESES CONSIDERANDO INFLAÇÃO DE 4,00%. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS COTIZADOS RELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso “IX” do artigo 35 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá realizar tais aplicações respeitados os critérios aprovados na AGC de Conflito de Interesses (conforme definida abaixo).

Ressaltamos que a aquisição dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio da assembleia de conflito de interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteu à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, a possibilidade de realização de operações conflitadas, por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas, realizada mediante procedimento de consulta formal por meio de edital de convocação enviado pela Administradora em 07 de outubro de 2021 (“AGC de Conflito de Interesses”). O termo de apuração da consulta formal foi divulgado em 29 de outubro de 2021.

Naquela ocasião, os Cotistas representando 96,39% (noventa e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a possibilidade de **(i)** aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou Gestora, ou pessoas a eles ligados, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: **(a)** cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez; **(b)** Letras de Crédito — LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; e **(c)** Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas (“Ativos Financeiros e Valores Mobiliários Conflitados”); **(ii)** aquisição e alienação pelo Fundo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, estruturados e/ou distribuídos pela Administradora e/ou Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados abaixo descritos (“CRI Conflitados”); e **(iii)** aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora, nos termos do artigo 34, combinado com o artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade para Cotas de FII Conflitados abaixo descritos (“Cotas de FII Conflitados” e, quando em conjunto com Ativos Financeiros e Valores Mobiliários Conflitados, CRI Conflitados e Cotas de FII Conflitados, simplesmente “Ativos Conflitados”).

Ainda, para que o Fundo possa investir em CRI Conflitados, deverão ser observados os seguintes critérios cumulativos para fins de aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Critérios de Elegibilidade para CRI Conflitado”):

- (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”); (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 regulamentação aplicável;
- (g) Classificação de Risco. Tendo em vista que, nos termos do inciso V do artigo 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 regulamentação aplicável. Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição (nos termos da legislação aplicável), a depender do risco de crédito e concentração dos recebíveis vinculados à respectiva emissão, deverão ser observados, adicionalmente, os seguintes critérios:

CRI com Lastro Pulverizado:

1. Deverão apresentar loan to value (LTV) médio menor que 100% (cem por cento);
2. Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária; e
3. Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos.

CRI Corporativo:

1. LTV de até 100% (cem por cento); e
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.

Adicionalmente, para que o Fundo possa investir em Cotas de FII Conflitados, deverão ser observados os seguintes critérios cumulativos para fins de aquisição das cotas de FII (“Crítérios de Elegibilidade para Cotas de FII Conflitados”):

- (a) a aquisição deverá observar a limitação de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (b) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (c) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (f) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (g) no caso de aquisição de Cotas de FIIs da Gestora e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido; e
- (h) no caso de aquisição de Cotas de FIIs da Administradora e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, 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 da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em **(i)** alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo; o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** o ataque do grupo sunita palestino “Hamás” contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e **(v)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do

Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo os Coordenadores, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos-Alvo que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Investimentos Temporários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Preliminar, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido). Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos-Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta

Este Prospecto Preliminar contém 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. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Escala qualitativa de risco: Maior

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, as 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 Ativos-Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, 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; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes **(i)** da criação de novos tributos, **(ii)** da extinção de benefício fiscal, **(iii)** da majoração de alíquotas ou **(iv)** da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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. 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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 e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos aos Ativos-Alvo e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos-Alvo, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Lei nº 14.430/22 e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, possibilitam que os direitos creditórios do imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora

no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Apesar de a Lei nº 14.430/22 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC (“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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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, 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 monetária e cambial. 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos-Alvo. 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Uma vez não verificadas determinadas Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o conseqüente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala qualitativa de risco: Maior

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. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos-Alvo

O investimento em Ativos-Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos-Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos-Alvo. O Fundo poderá não ter sucesso na execução das garantias e, adicionalmente, as garantias constituídas em favor dos Ativos-Alvo poderão não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o 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 dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 Cotas e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) que, após alterada pela Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 (“Resolução CVM 181”), passou a vigorar a partir de 02 de outubro de 2023.

Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, conforme alterada pela Resolução CVM 181, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não seja colocada a totalidade das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas objeto da Oferta Primária e da Oferta Secundária. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial da Oferta.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial da Oferta, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, quando do encerramento da Oferta, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Por fim, os Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação do Montante Inicial da Oferta, ou que tiverem selecionado a opção de alocação proporcional ao montante efetivamente colocado, terão os valores já integralizados devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no caso da Oferta Primária, e sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no caso da Oferta Secundária. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta e a consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, os valores depositados serão devolvidos com base no Preço da Cota, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Primária. No mesmo sentido, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Secundária. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de alocação na Oferta Primária ou na Oferta Secundária de acordo com a Ordem de Prioridade

O Investidor deve estar ciente de que será alocado na Oferta seguindo o critério da Ordem de Prioridade, de forma que, quando da respectiva liquidação, poderá receber recibo de Novas Cotas, caso seja alocado na Oferta Primária, ou Cotas Ofertadas, caso seja alocado na Oferta Secundária.

Os recibos de Novas Cotas, até a data de sua conversão em Novas Cotas, não darão direito a rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Já as Cotas Ofertadas, por sua vez, darão direitos a rendimentos provenientes do Fundo. Sendo assim, os Investidores que forem alocados na Oferta Primária, por meio do critério de rateio de ordem de chegada descrito no item “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa”, na página 57 deste Prospecto Preliminar, poderão não receber os mesmos rendimentos que aqueles que forem alocados na Oferta Secundária, até a data da conversão do recibo em cota, o que poderá diminuir a sua rentabilidade em relação a outros Investidores da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O resultado da exploração de empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. 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 prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos de valores mobiliários do Fundo vinculados à exploração de imóveis 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, o Vendedor e a Gestora 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, 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.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros 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 Ativos-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal Cotista 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 majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão 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. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos 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 CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta Primária que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. No mesmo sentido, durante a colocação das Cotas Ofertadas, o Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas entregues em uma carteira de bloqueio, estando, portanto, bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 quando da liberação da negociação das Novas Cotas, após os eventos descritos acima. Nesse sentido, caso o Investidor no âmbito da Oferta Secundária negocie suas Cotas Ofertadas, referidas Cotas Ofertadas não serão entregues, de forma que o Investidor ficará sujeito às penalidades e às demais disposições previstas na legislação, regulamentação aplicáveis e procedimentos operacionais da B3, que incluem, entre outras, o pagamento de multas pela falha na entrega de ativos de renda variável.

Sendo assim, os Investidores devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas ou as Cotas Ofertadas adquiridas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, 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 de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e Aquisição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documentos de Aceitação e Aquisição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo, **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais, **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos, ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 que comporão o lastro ou as garantias dos títulos 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 vinculado ao investimento do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que 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 suas cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (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 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço da Cota seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo Fundo, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem

distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

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 compõem o portfólio do Fundo; (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 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, empresas e, 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 a R\$10.000.000,00.

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 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

Escala qualitativa de risco: Menor

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco de potencial conflito de interesse

Conforme regulamentação vigente, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas 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 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de discricionariedade da Gestora e da Administradora na tomada de decisões de investimento

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 à Gestora e à Administradora, 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 pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de vacância

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem-sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, 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 respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos 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 imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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.

Escala qualitativa de risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Preliminar. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos a serem adquiridos pelo Fundo ou até mesmo dos ativos que podem ser entregues para compensação de créditos que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Preliminar. A não aquisição dos Ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos-Alvo integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital e cobrança dos Ativos-Alvo

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos-Alvo, 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, os Cotistas poderão ser solicitados 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 pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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 de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo com os principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15/12/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/12/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	18/01/2024
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/01/2024
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/02/2024
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	07/02/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/02/2024
8	Primeira Data da Liquidação da Oferta, exclusivamente para integralização da Parcela Integralizada Mediante Compensação (por meio do Escriturador)	14/02/2024
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2024
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação	28/02/2024
11	Segunda Data de Liquidação da Oferta	01/03/2024
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/08/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 47 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER A NOVA COTA NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, RECIBO DE NOVA COTA QUE, ATÉ A DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO, QUE SERÁ DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, DO ANÚNCIO DE DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS PRO RATA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL E NÃO RECEBERÁ RENDIMENTOS PROVENIENTES DO FUNDO, EXCETO PELOS INVESTIMENTOS TEMPORÁRIOS, CONFORME APLICÁVEL. TAL RECIBO É CORRESPONDENTE À QUANTIDADE DE NOVAS COTAS POR ELE ADQUIRIDA, E SE CONVERTERÁ EM TAL NOVA COTA NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO PARA NEGOCIAÇÃO, A SER DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS PRO RATA, SE HOVER, E DE OBTIDA A AUTORIZAÇÃO DA B3, MOMENTO EM QUE AS NOVAS COTAS PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3.

O INVESTIDOR DA OFERTA QUE ADQUIRIR AS COTAS OFERTADAS NO ÂMBITO DA OFERTA SECUNDÁRIA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, A COTA OFERTADA EM SI, AS QUAIS DARÃO DIREITOS A RENDIMENTOS PROVENIENTES DO FUNDO. O INVESTIDOR DA OFERTA SECUNDÁRIA QUE ADQUIRIR COTAS OFERTADAS TERÁ SUAS COTAS OFERTADAS ENTREGUES EM UMA CARTEIRA DE BLOQUEIO, ESTANDO, PORTANTO, BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, DE FORMA QUE REFERIDAS COTAS OFERTADAS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 QUANDO DA LIBERAÇÃO DA NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS, APÓS OS EVENTOS DESCRITOS ACIMA. NESSE SENTIDO, CASO O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA OFERTA SECUNDÁRIA NEGOCIE SUAS COTAS OFERTADAS, REFERIDAS COTAS OFERTADAS NÃO SERÃO ENTREGUES, DE FORMA QUE O INVESTIDOR FICARÁ SUJEITO ÀS PENALIDADES E ÀS DEMAIS DISPOSIÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEIS E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3, QUE INCLUEM, ENTRE OUTRAS, O PAGAMENTO DE MULTAS PELA FALHA NA ENTREGA DE ATIVOS DE RENDA VARIÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

AS ORDENS DECORRENTES DA PARCELA INTEGRALIZADA MEDIANTE COMPENSAÇÃO, A SEREM ALOCADAS NA OFERTA PRIMÁRIA MEDIANTE A COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS POR ELES DETIDOS CONTRA O FUNDO, SERÃO LIQUIDADAS NO AMBIENTE DO ESCRITURADOR, NA PRIMEIRA DATA DE LIQUIDAÇÃO. CASO A MATÉRIA OBJETO DA CONSULTA FORMAL MCHF NÃO SEJA APROVADA E NÃO SEJA POSSÍVEL A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS PELO MCHF MEDIANTE COMPENSAÇÃO, NÃO HAVERÁ, NO ÂMBITO DA OFERTA, A PRIORIDADE DE ALOCAÇÃO PARA A PARCELA INTEGRALIZADA MEDIANTE COMPENSAÇÃO. NESSE SENTIDO, A OFERTA CONTARÁ COM UMA ÚNICA DATA DE LIQUIDAÇÃO, QUE CORRESPONDERÁ À DATA INDICADA NO EVENTO “SEGUNDA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA”, NO ITEM 11 DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA PREVISTO ACIMA.

Em 18 de janeiro de 2024, foi disponibilizado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para comunicar o mercado a respeito (i) da atualização dos custos da Oferta, previstos na seção 11.2 deste Prospecto Preliminar, os quais refletirão os custos atualizados da Oferta, bem como o montante da Taxa de Distribuição, com o consequente ajuste ao Preço da Cota; (ii) da alteração do cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção “5.1 Cronograma, de forma a prever a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a nova divulgação deste Prospecto Preliminar, bem como a exclusão de dois procedimentos de alocações e períodos de coleta de intenção de investimento; (iv) da adesão do Coordenador Contratado ao consórcio de distribuição da Oferta; (v) da nova versão do Estudo de Viabilidade; e (vi) dos ajustes necessários para fins de atendimento das exigências CVM e B3. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §1º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data da divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento não foi iniciado e, portanto, não houve até esta data o envio de Documento de Aceitação e Aquisição pelos Investidores, não será aberto o período de desistência de adesão à Oferta para os Investidores.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM, da B3 e dos Participantes Especiais indicados abaixo: (i) este Prospecto Preliminar; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* pesquisar por “36.655.973/0001-06” e, em “Documentos Gerais”, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Contratado: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, ou a opção desejada);

Gestora: www.mauacapital.com (neste *website*, clicar em “Políticas”, e então, clicar na opção desejada);

CVM: 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 em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas do Fundo”, em seguida, buscar por “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por e acessar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

No ato da subscrição de Novas Cotas ou da aquisição de Cotas Ofertadas, conforme o caso, cada Investidor: (i) assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento do Fundo e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretirável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, ou a adquirir as Cotas Ofertadas por ele adquiridas, conforme o caso, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação e Aquisição, conforme o caso.

O resultado do Procedimento de Alocação será informado individualmente a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Documento de Aceitação e Aquisição ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta Primária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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 da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Primária. Caso já tenha ocorrido o pagamento das Cotas Ofertadas e a Oferta Secundária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Secundária.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

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

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos (até 13/12/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
2023	R\$ 105,10	R\$ 119,99	R\$ 110,29
2022	R\$ 102,27	R\$ 125,00	R\$ 109,81
2021	R\$ 105,17	R\$ 145,00	R\$ 120,66

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos (até 13/12/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
4t23	R\$ 107,90	R\$ 112,70	R\$ 110,66
3t23	R\$ 108,27	R\$ 112,30	R\$ 110,66
2t23	R\$ 105,10	R\$ 114,99	R\$ 110,00
1t23	R\$ 106,46	R\$ 119,99	R\$ 109,90
4t22	R\$ 102,27	R\$ 112,00	R\$ 105,53
3t22	R\$ 103,41	R\$ 112,00	R\$ 108,45

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 13/12/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
dez/23	R\$ 110,80	R\$ 107,90	R\$112,70
nov/23	R\$ 107,90	R\$112,70	R\$110,68
out/23	R\$108,00	R\$111,99	R\$110,19
set/23	R\$108,27	R\$111,32	R\$110,23
ago/23	R\$109,11	R\$111,12	R\$110,47
jul/23	R\$110,01	R\$ 112,30	R\$111,30

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da cota;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da cota no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da cota.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

O direito de preferência foi renunciado pelos Cotistas nos termos da AGC de Aprovação da Oferta, conforme ratificado pela Administradora no Ato da Administradora 14.12.2023 e no Ato da Administradora 18.01.2024.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	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\$/cota)	Percentual de diluição (%)
1	5.117.708	41.015.418	400.629.338,59	9,77	12%
2	67.963.153	103.860.863	1.014.629.336,24	9,77	65%
3	84.953.941	120.851.651	1.180.629.335,00	9,77	70%

* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 30 de novembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição, nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional no âmbito da Oferta Primária, excluída a Taxa de Distribuição.

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

Quantidade de cotas do Fundo (em 30/11/2023)	Patrimônio líquido do Fundo (em 30/11/2023) (R\$)	Valor patrimonial das cotas (em 30/11/2023) (R\$)
35.897.710	350.629.331,43	9,77

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 novembro de 2023, 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 IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço da Cota foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 30 de novembro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo já emitidas, nos termos do item 5.1.3 do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta Primária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Investidor da Oferta que adquirir as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si, as quais darão direitos a rendimentos provenientes do Fundo. O Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas entregues em uma carteira de bloqueio, estando, portanto, bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 quando da liberação da negociação das Novas Cotas, após os eventos descritos acima. **NESSE SENTIDO, CASO O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA OFERTA SECUNDÁRIA NEGOCIE SUAS COTAS OFERTADAS, REFERIDAS COTAS OFERTADAS NÃO SERÃO ENTREGUES, DE FORMA QUE O INVESTIDOR FICARÁ SUJEITO ÀS PENALIDADES E ÀS DEMAIS DISPOSIÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEIS E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3, QUE INCLUEM, ENTRE OUTRAS, O PAGAMENTO DE MULTAS PELA FALHA NA ENTREGA DE ATIVOS DE RENDA VARIÁVEL.**

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário 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.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR OU SUBSCREVER COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM OU ADQUIRIREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE SERÁ ALOCADO NA OFERTA SEGUINDO O CRITÉRIO DA ORDEM DE PRIORIDADE, DE FORMA QUE, QUANDO DA RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, REFERIDO INVESTIDOR PODERÁ SER TITULAR DE COTAS OFERTADAS OU DE RECIBO DE NOVAS COTAS, QUE POR SUA VEZ POSSUEM DIREITOS DISTINTOS. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A ORDEM DE PRIORIDADE SEGUIRÁ O CRITÉRIO DE ORDEM DE CHEGADA, EXISTE A POSSIBILIDADE DE QUE UM MESMO INVESTIDOR TENHA SUAS ORDENS ALOCADAS TANTO NA OFERTA PRIMÁRIA COMO NA OFERTA SECUNDÁRIA.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode: (i) deferir requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a situação descrita acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Documento de Aceitação e Aquisição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no caso da Oferta Primária, ou sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no caso da Oferta Secundária; em qualquer caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta. **OS COORDENADORES 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 SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial da Oferta

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária (“Distribuição Parcial da Oferta Primária”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta Primária em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação e Aquisição, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta Primária a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de 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, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta Primária, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 do Documento de Aceitação e Aquisição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Primária será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta Primária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Primária.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta Primária, a Oferta Primária poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e o Vendedor, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores 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 caso da Oferta Primária, e sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no caso da Oferta Secundária; em qualquer caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

O cancelamento da Oferta Primária não implica no cancelamento da Oferta Secundária.

Ainda, será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária (“Distribuição Parcial da Oferta Secundária” e, em conjunto com a Distribuição Parcial da Oferta Primária, a “Distribuição Parcial da Oferta”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta Secundária em nada será afetada caso não haja a aquisição da totalidade das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas Ofertadas excedentes que não forem efetivamente adquiridas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) permanecerão com o Vendedor.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação e Aquisição, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta Secundária a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de 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, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta Secundária, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas Ofertadas indicada no Documento de Aceitação e Aquisição; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas Ofertadas efetivamente distribuídas e o número de Cotas Ofertadas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Ofertadas objeto do seu Documento de Aceitação e Aquisição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Secundária será cancelada. Caso já tenha ocorrido a aquisição de Cotas Ofertadas e a Oferta Secundária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta Secundária.

Caso sejam adquiridas Cotas Ofertadas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta Secundária, a Oferta Secundária poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e com o Vendedor, nos termos da regulamentação em vigor,

devendo o Vendedor, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

O cancelamento da Oferta Secundária não implica no cancelamento da Oferta Primária.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial da Oferta.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto Preliminar, conforme página 65 deste Prospecto Preliminar.

As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E A CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Aprovação da matéria objeto da Consulta Formal MCHF

Na data de disponibilização deste Prospecto Preliminar, está em curso a Consulta Formal MCHF (conforme abaixo definido), cujo resultado será apurado e divulgado pela Administradora até o dia 29 de janeiro de 2024. A depender do resultado da Consulta Formal MCHF, o MCHF (conforme abaixo definido) realizará a subscrição e integralização de Novas Cotas, no âmbito da Oferta Primária, mediante o pagamento em compensação de créditos que o MCHF deterá contra o Fundo em decorrência da alienação de seus ativos. A forma como este procedimento será realizado encontra-se descrito na seção “Potencial aquisição da totalidade dos ativos do Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (MCHF)”, na página 105 deste Prospecto Preliminar.

Caso a matéria objeto da Consulta Formal MCHF não seja aprovada e não seja possível a subscrição de Novas Cotas pelo MCHF mediante compensação, não haverá, para fins do Plano de Distribuição, a prioridade de alocação para a Parcela Integralizada Mediante Compensação. Nesse sentido, a alocação da Oferta, seja no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, irá priorizar a Oferta Secundária, de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Documentos de Aceitação e Aquisição, conforme descrito no Plano de Distribuição na página 57 deste Prospecto Preliminar. Uma vez alocadas ordens na Oferta Secundária de forma que o Montante Total da Oferta Secundária seja atingido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Primária. **NESSE SENTIDO, NÃO HAVERÁ IMPACTO NA OFERTA CASO NÃO HAJA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DA CONSULTA FORMAL MCHF, DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA. CASO NÃO SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, A OFERTA SERÁ CANCELADA, DE FORMA QUE OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO E AQUISIÇÃO DOS INVESTIDORES SERÃO CANCELADOS.**

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE SEÇÃO “8.5 DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA”, NA PÁGINA 57 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever ou adquirir as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação e Aquisição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação e Aquisição serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima, no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante total da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Novas Cotas do Lote Adicional da Oferta Primária que eventualmente vierem a ser emitidas. Ainda, tendo em vista a Ordem de Prioridade na alocação de ordens prevista na Cláusula 4.6.4 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional caso as ordens recebidas por meio dos Documentos de Aceitação e Aquisição, no âmbito da Oferta Institucional, sejam iguais ou inferiores ao valor correspondente à Parcela Integralizada Mediante Compensação.

Os Documentos de Aceitação e Aquisição são irrevogáveis e irretiráveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar, devendo observar dentre outras condições previstas no próprio Documento de Aceitação e Aquisição, os procedimentos e normas de liquidação da B3, para fins da Oferta Secundária e do Remanescente da Oferta Primária (conforme abaixo definido), e os procedimentos do Escriturador, para fins da Parcela Integralizada Mediante Compensação, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação e Aquisição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação e Aquisição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional no âmbito da Oferta Primária), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação e Aquisição à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação e Aquisição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação e Aquisição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores realizarão a alocação das Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição, em observância à Ordem de Prioridade prevista no item “Plano de Distribuição” abaixo;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Documento de Aceitação e Aquisição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação e Aquisição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação e Aquisição;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu respectivo Documento de Aceitação e Aquisição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação e Aquisição serão automaticamente cancelados; e

- (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação e Aquisição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional **(a)** que tenha subscrito Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Documentos de Aceitação e Aquisição, e o Preço da Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no Contrato de Distribuição; e **(b)** as Cotas Ofertadas correspondentes ao valor indicado nos Documentos de Aceitação e Aquisição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no Contrato de Distribuição.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos da Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição.

No entanto, caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta), observado ainda o previsto na Cláusula 4.9.4 do Contrato de Distribuição, serão observados os seguintes procedimentos (“Crítérios de Colocação da Oferta Não Institucional”):

- (j) a alocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Documentos de Aceitação e Aquisição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) a ordem cronológica de chegada dos Documentos de Aceitação e Aquisição será verificada no momento em que referidas ordens forem processadas com sucesso pelo sistema DDA para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar sua ordem de investimento por meio do Documento de Aceitação e Aquisição junto às Instituições Participantes da Oferta;
- (iii) em caso de Documento de Aceitação e Aquisição enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar **(a)** em alocação parcial do Documento de Aceitação e Aquisição, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou **(b)** em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação e Aquisição, cada Documento de Aceitação e Aquisição será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os Documentos de Aceitação e Aquisição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita neste item.

Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão **(i)** manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional emitidas no âmbito da Oferta Primária) ou **(ii)** aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação e Aquisição, podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta Primária, ou, ainda, **(iii)** diminuir tal quantidade, caso o total de Novas Cotas subscritas ou Cotas Ofertadas adquiridas seja inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional emitidas no âmbito da Oferta Primária), de forma que as Cotas remanescentes sejam destinadas aos Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes.

Oferta Institucional

Nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, após o atendimento dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, e respeitado o limite da Parcela Integralizada Mediante Compensação, as Cotas remanescentes observarão os critérios de colocação da Oferta Institucional e, aquelas que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação e Aquisição exclusivamente aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento. Os Documentos de Aceitação e Aquisição serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação e Aquisição bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3, para fins da Oferta Secundária e do Remanescente da Oferta Primária e do Escriturador para fins da Parcela Integralizada Mediante Compensação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação e Aquisição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação e Aquisição enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária em conjunto (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional emitidas no âmbito da Oferta Primária), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documentos de Aceitação e Aquisição junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (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 seus Documentos de Aceitação e Aquisição;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores realizarão a alocação das Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição, em observância à Ordem de Prioridade de alocação prevista no item “Plano de Distribuição” abaixo;
- (vi) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação e Aquisição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação e Aquisição; e
- (vii) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(vi)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Segunda Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, para fins da Oferta Secundária e do Remanescente da Oferta Primária, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador na Primeira Data de Liquidação). Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação e Aquisição serão automaticamente cancelados. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS, VEJA O ITEM “POTENCIAL AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS DO MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MCHF)” NA PÁGINA 105 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda da Parcela Integralizada Mediante Compensação, assim como após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Ordem de Prioridade, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os 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 fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Caso a matéria objeto da Consulta Formal MCHF não seja aprovada e não seja possível a subscrição de Novas Cotas pelo MCHF mediante compensação, não haverá a prioridade de alocação para a Parcela Integralizada Mediante Compensação descrita acima. Nesse sentido, a alocação da Oferta, seja no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, irá priorizar a Oferta Secundária, de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Documentos de Aceitação e Aquisição, conforme descrito no Plano de Distribuição. Uma vez alocadas ordens na Oferta Secundária de forma que o Montante Total da Oferta Secundária seja atingido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Primária.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação e Aquisição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto aos Coordenadores.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação e Aquisição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS E NA AQUISIÇÃO DE COTAS OFERTADAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO E NOS DOCUMENTOS DE AQUISIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta Primária, o Preço de Emissão, a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelos Atos de Aprovação da Oferta Primária.

A realização da Oferta Secundária foi autorizada pelo Vendedor, mediante a assinatura do Contrato de Distribuição.

Os Atos de Aprovação da Oferta Primária encontram-se no Anexo III deste Prospecto Preliminar.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder e participação do Coordenador Contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas no âmbito da Oferta Primária, de acordo com a Resolução CVM 160e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de distribuição

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas no âmbito da Oferta Primária, em razão do exercício da opção de Lote Adicional, também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Novas Cotas e a aquisição das Cotas Ofertadas objeto da Oferta Primária e da Oferta Secundária, respectivamente, deverão ser realizadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

A integralização das Novas Cotas e o pagamento das Cotas Ofertadas adquiridas pelos Investidores serão realizados nas datas de liquidação da Oferta previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto Preliminar (cada uma, uma “Data de Liquidação”), pelo Preço da Cota, observado que (i) as ordens decorrentes da Parcela Integralizada Mediante Compensação, a serem alocadas na Oferta Primária mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo, serão liquidadas no ambiente do Escriturador, na primeira Data de Liquidação (“Primeira Data de Liquidação”), conforme procedimentos e normas de liquidação do Escriturador; e (ii) as ordens alocadas na Oferta Secundária e no Remanescente da Oferta Primária serão liquidadas na B3, na segunda Data de Liquidação (“Segunda Data de Liquidação”), conforme procedimentos e normas de liquidação da B3.

Para fins do cumprimento do item “(ii)” acima, (i) a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação; e (ii) cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS, VEJA O ITEM “POTENCIAL AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS DO MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MCHF)” NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual poderá levar em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

No âmbito da Oferta Institucional, a alocação das ordens objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição recebidas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento irá priorizar a Oferta Primária, até que seja atingido o montante correspondente à compensação dos créditos que determinados Investidores Institucionais detêm contra o Fundo (“Parcela Integralizada Mediante Compensação”). Nesse sentido, caso (i) o montante total da Parcela Integralizada Mediante Compensação não tenha sido adquirido, o Investidor Institucional que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Primária, até o limite da Parcela Integralizada Mediante Compensação; e (ii) o montante total da Parcela Integralizada Mediante Compensação já tenha sido adquirido, o Investidor Institucional que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Primária ou da Oferta Secundária, terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Secundária. **PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE SEÇÃO “APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DA CONSULTA FORMAL MCHF”, NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Uma vez atingido o montante correspondente à Parcela Integralizada Mediante Compensação, a Oferta Secundária passará a ter prioridade de recebimento das ordens em relação ao valor correspondente ao remanescente da Oferta Primária (“Remanescente da Oferta Primária”) e de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Documentos de Aceitação e Aquisição, conforme descrito no Plano de Distribuição previsto abaixo. Nesse sentido, após a alocação na Oferta Primária até o limite da Parcela Integralizada Mediante Compensação, caso (i) o Montante Total da Oferta Secundária não tenha sido adquirido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Primária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Secundária; e (ii) o Montante Total da Oferta Secundária já tenha sido adquirido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para o Remanescente da Oferta Primária.

A colocação das ordens recebidas no âmbito da Oferta deverá obedecer a ordem de prioridade detalhada nos itens “(xvi)”, “(xvii)” e “(xviii)” abaixo (“Ordem de Prioridade”).

Tendo em vista que a Ordem de Prioridade seguirá o critério de ordem de chegada, existe a possibilidade de que um mesmo Investidor tenha suas ordens alocadas tanto na Oferta Primária como na Oferta Secundária.

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

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) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os documentos de suporte e as apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta deverão ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto Preliminar (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Institucionais;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas, conforme o caso, correspondente aos Documentos de Aceitação e Aquisição recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores na data do Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu respectivo Documento de Aceitação e Aquisição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária deverão enviar Documentos de Aceitação e Aquisição indicando a quantidade de Novas Cotas que desejam subscrever e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição, sem prejuízo da possibilidade de alocação junto à Oferta Secundária, em observância à Ordem de Prioridade, abaixo definida: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta;
- (x) os Investidores interessados na aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária deverão enviar Documento de Aceitação e Aquisição indicando a quantidade de Cotas Ofertadas que desejam adquirir, podendo condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição, sem prejuízo da possibilidade de alocação junto à Oferta Primária, em observância à Ordem de Prioridade, abaixo definida: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta;
- (xi) os Investidores da Oferta deverão manifestar sua adesão à Oferta Primária e à Oferta Secundária por meio de documento que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação e Aquisição”);

- (xii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação e Aquisição das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(ix)” acima. O Documento de Aceitação e Aquisição deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas, incluindo a possibilidade de alocação da referida ordem junto à Oferta Secundária, em cumprimento à Ordem de Prioridade abaixo definida; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiii) os Coordenadores disponibilizarão o modelo de Documento de Aceitação e Aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária a ser formalizado pelo Investidor interessado, sendo certo que referido documento conterá a autorização para a celebração pelo Coordenador Líder, em nome do Investidor, do documento a ser formalizado pelo Vendedor, na qualidade de vendedor, e pelo Investidor interessado, na qualidade de comprador. O Documento de Aceitação e Aquisição deverá: (a) conter as condições de aquisição das Cotas Ofertadas, incluindo a possibilidade de alocação da referida ordem junto à Oferta Primária, em cumprimento à Ordem de Prioridade abaixo definida; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Escriturador das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação e Aquisição;
- (xv) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, com exceção da Parcela Integralizada Mediante Compensação, cuja integralização ocorrerá via Escriturador na Primeira Data de Liquidação, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação e Aquisição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) os Documentos de Aceitação e Aquisição dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xvi) levando em consideração que a Parcela Integralizada Mediante Compensação terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária e ao Remanescente da Oferta Primária, no âmbito da Oferta Institucional, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, caso (i) o montante total da Parcela Integralizada Mediante Compensação não tenha sido adquirido, o Investidor Institucional que enviou Documentos de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Primária, até o limite da Parcela Integralizada Mediante Compensação. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor Institucional que seja alocado na Oferta Primária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Documento de Aceitação e Aquisição em relação à Oferta Primária; e (ii) o montante total da Parcela Integralizada Mediante Compensação já tenha sido adquirido, o Investidor Institucional que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Primária ou da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Secundária. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor Institucional que seja alocado na Oferta Secundária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Documento de Aceitação e Aquisição em relação à Oferta Secundária;
- (xvii) uma vez atingido o montante correspondente à Parcela Integralizada Mediante Compensação, a Oferta Secundária passará a ter prioridade de recebimento das ordens em relação ao Remanescente da Oferta Primária e de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Documentos de Aceitação e Aquisição. Assim, caso (i) o Montante Total da Oferta Secundária não tenha sido adquirido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Primária terá sua ordem automaticamente alocada para a Oferta Secundária. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Secundária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Documento de Aceitação e Aquisição em relação à Oferta Secundária; e (ii) o Montante Total da Oferta Secundária já tenha sido adquirido, o Investidor que enviou Documento de Aceitação e Aquisição no âmbito da Oferta Secundária terá sua ordem automaticamente alocada para a Remanescente da Oferta Primária. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado no Remanescente da Oferta Primária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Documento de Aceitação e Aquisição em relação à Oferta Primária;
- (xviii) caso a matéria objeto da Consulta Formal MCHF não seja aprovada e não seja possível a subscrição de Novas Cotas pelo MCHF mediante compensação, não haverá a prioridade de alocação para a Parcela Integralizada Mediante Compensação e, nesse sentido, a alocação da Oferta, seja no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, irá priorizar a Oferta Secundária, nos termos descritos no item “(xvii)” acima;

- (xix) não obstante a distribuição da Oferta Secundária e da Oferta Primária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária e as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, observarão, obrigatoriamente, a Ordem de Prioridade prevista nos itens “(xvi)” e “(xvii)” acima. **O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE SERÁ ALOCADO NA OFERTA SEGUINDO O CRITÉRIO DA ORDEM DE PRIORIDADE, DE FORMA QUE, QUANDO DA RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, REFERIDO INVESTIDOR PODERÁ SER TITULAR DE COTAS OFERTADAS OU DE RECIBO DE NOVAS COTAS, QUE POR SUA VEZ POSSUEM DIREITOS DISTINTOS. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A ORDEM DE PRIORIDADE SEGUIRÁ O CRITÉRIO DE ORDEM DE CHEGADA, EXISTE A POSSIBILIDADE DE QUE UM MESMO INVESTIDOR TENHA SUAS ORDENS ALOCADAS TANTO NA OFERTA PRIMÁRIA COMO NA OFERTA SECUNDÁRIA. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DE ALOCAÇÃO NA OFERTA PRIMÁRIA OU NA OFERTA SECUNDÁRIA DE ACORDO COM A ORDEM DE PRIORIDADE”, NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (xx) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação e Aquisição atendidos deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição;
- (xxi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com (a) os procedimentos da B3 para fins da Oferta Secundária e do Remanescente da Oferta Primária, na Segunda Data de Liquidação; e (b) os procedimentos do Escriturador, para fins da Parcela Integralizada Mediante Compensação, na Primeira Data de Liquidação; bem como com o Plano de Distribuição;
- (xxii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição; e
- (xxiii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Procedimento de alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, em observância à Ordem de Prioridade, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação e Aquisição, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional no âmbito da Oferta Primária; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o montante total da Oferta (considerando em conjunto o Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária) poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional no âmbito da Oferta Primária ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento), ou maior ou menor, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional, observados os Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional; e (v) observada a Parcela Integralizada Mediante Compensação e a Ordem de Prioridade disposta acima, após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta Primária ou ao Montante Total da Oferta Secundária (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional emitidas no âmbito da Oferta Primária), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas no âmbito da Oferta Primária), os Documentos de Aceitação e Aquisição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE SERÁ ALOCADO NA OFERTA SEGUINDO O CRITÉRIO DA ORDEM DE PRIORIDADE, DE FORMA QUE, QUANDO DA RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, REFERIDO INVESTIDOR PODERÁ SER TITULAR DE COTAS OFERTADAS OU DE RECIBO DE NOVAS COTAS, QUE POR SUA VEZ POSSUEM DIREITOS DISTINTOS.

ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A ORDEM DE PRIORIDADE SEGUIRÁ O CRITÉRIO DE ORDEM DE CHEGADA, EXISTE A POSSIBILIDADE DE QUE UM MESMO INVESTIDOR TENHA SUAS ORDENS ALOCADAS TANTO NA OFERTA PRIMÁRIA COMO NA OFERTA SECUNDÁRIA. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO DE ALOCAÇÃO NA OFERTA PRIMÁRIA OU NA OFERTA SECUNDÁRIA DE ACORDO COM A ORDEM DE PRIORIDADE”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira das Cotas será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais (a) da B3, na Segunda Data de Liquidação, com relação à Oferta Secundária e ao Remanescente da Oferta Primária, e (b) do Escriturador, na Primeira Data de Liquidação, exclusivamente com relação à Parcela Integralizada Mediante Compensação.

A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional ou mediante compensação de créditos, nos termos do parágrafo acima, quando da sua liquidação, pelo Preço da Cota, o qual será único independentemente da Data de Liquidação, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever ou de Cotas Ofertadas que adquirir, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação, aos Coordenadores, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS, VEJA O ITEM “POTENCIAL AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS DO MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (MCHF)” NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas ou as Cotas Ofertadas adquiridas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas ou o pagamento das Cotas Ofertadas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço da Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas ou de pagamento das Cotas Ofertadas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou por Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no caso da Oferta Primária, e sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no caso da Oferta Secundária; em qualquer caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativos aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. As Novas Cotas objeto da Parcela Integralizada Mediante Compensação serão integralizadas por meio de procedimentos do Escriturador.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta Primária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Investidor da Oferta que adquirir as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si, as quais darão direitos a rendimentos provenientes do Fundo. O Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas entregues em uma carteira de bloqueio, estando, portanto, bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 quando da liberação da negociação das Novas Cotas, após os eventos descritos acima. **NESSE SENTIDO, CASO O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA OFERTA SECUNDÁRIA NEGOCIE SUAS COTAS OFERTADAS, REFERIDAS COTAS OFERTADAS NÃO SERÃO ENTREGUES, DE FORMA QUE O INVESTIDOR FICARÁ SUJEITO ÀS PENALIDADES E ÀS**

DEMAIS DISPOSIÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEIS E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3, QUE INCLUEM, ENTRE OUTRAS, O PAGAMENTO DE MULTAS PELA FALHA NA ENTREGA DE ATIVOS DE RENDA VARIÁVEL.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento. Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito ou adquirido por cada Investidor no contexto da Oferta será de 512 (quinhentos e doze) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.002,24 (cinco mil e dois reais e vinte e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização ou a aquisição, conforme o caso, do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) caso o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação e Aquisição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão alocadas em ordem cronológica de chegada de acordo com os Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional previstos neste Prospecto Preliminar, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor ou resultar em nenhuma alocação ao referido Investidor Não Institucional, a depender do caso; e (iii) na hipótese de Distribuição Parcial da Oferta, caso o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito ou adquirido pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”).

Não há limite máximo de aplicação em cotas do Fundo, ficando desde já ressalvado que, (i) se o Fundo vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779; e (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas do Fundo que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Preliminar (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e o Coordenador Líder 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 Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a 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 administrados pela Administradora, 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 necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora 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.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Contratado

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

Não obstante, o Coordenador Contratado poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a 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 administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Contratado ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

O Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Custodiante”) 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.

A Administradora 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 entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Administradora e o Vendedor

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e o Vendedor não possuem qualquer relação societária entre si.

A Administradora e o Vendedor não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

A XP Inc., controladora indireta da XP Investimentos, detém indiretamente, por meio do XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP XP Managers”), ações representativas do capital social total e votante da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. (CNPJ 44.951.896/0001-60) (“Jive”). A Jive adquiriu 100% do capital social da Mauá Capital S.A., a qual foi posteriormente incorporada pela Jive. Atualmente, a Jive detém 99,9% do capital social do Gestor. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pela XP Inc. Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

O Coordenador Líder foi contratado para assessorar a Gestora no processo de obtenção de votos dos titulares de cotas do MCHF (conforme abaixo definido) no âmbito da Consulta Formal MCHF (conforme abaixo definido) e receberá remuneração pela assessoria.

A Gestora 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.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 32 deste Prospecto Preliminar.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Contratado ou seu conglomerado econômico.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Contratado e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Contratado e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 32 deste Prospecto Preliminar.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Preliminar, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora atuou como consultora imobiliária na aquisição e desenvolvimento dos Ativos do Fundo. Dessa forma, exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e o Vendedor

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor atua como prestador de serviços de gestão e representação do Vendedor, observado que as regras de governança a serem observadas, assim como as respectivas atribuições, estão delineadas por meio de um contrato de prestação de serviços.

A Gestora e o Vendedor não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Vendedor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o Vendedor não possuem qualquer relação societária entre si.

O Coordenador Líder e o Vendedor não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Vendedor e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Contratado e o Vendedor não possuem qualquer relação societária entre si.

O Coordenador Contratado e o Vendedor não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Vendedor e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Custodiante e o Vendedor não possuem qualquer relação societária entre si.

O Custodiante e o Vendedor não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Vendedor e os Ativos do Fundo

Na data deste Prospecto Preliminar, o Vendedor é representado pela Gestora, a qual atuou como consultora imobiliária na aquisição e desenvolvimento dos Ativos do Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Vendedor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora e o Vendedor, contrataram os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 89 deste Prospecto Preliminar.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), a eficácia da obrigação dos Coordenadores de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério dos Coordenadores, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição:

- (i) aceitação pelos Coordenadores e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (ii) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos Documentos da Oferta (conforme adiante definido) em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção do registro das Novas Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
- (v) manutenção do registro da Administradora e da Gestora 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;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os Atos de Aprovação da Oferta Primária, o Contrato de Distribuição, os Prospectos, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta (“Documentos da Oferta”), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) registro dos Atos de Aprovação da Oferta Primária, conforme aplicável, no cartório de registro de títulos e documentos competente;
- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória aos Coordenadores, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que o Vendedor, a Gestora e o Fundo, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, exclusivamente sobre o Vendedor, a Gestora e o Fundo nos Documentos da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;

- (x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”), 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 dos Coordenadores;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do procedimento de *backup*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, até a divulgação da Oferta ao mercado;
- (xiii) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (quando aplicáveis) e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *backup* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (xiv) recebimento pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *legal opinions* dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) recebimento pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, em conteúdo e forma satisfatórios aos Coordenadores, de parecer legal emitido por escritório de advocacia estrangeiro de notória especialização, aceito pelos Coordenadores, no qual se ateste a devida representação, autorizações legais e societárias do Vendedor;
- (xv) obtenção pelos Ofertantes 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 dos Documentos 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 e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xvi) 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;
- (xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xviii) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações prestadas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Vendedor, da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso;
- (xx) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores,

independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

- (xxi) não ocorrência, com relação à Administradora de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) 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 (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, 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;
- (xxiv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às 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 Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Vendedor, da Gestora ou da Administradora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade ou pessoa do grupo econômico dos Coordenadores, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxviii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, pelo Vendedor e qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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;
- (xxix) inexistência de violação, pelo Vendedor, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxx) obtenção de autorização, pelo Vendedor, pela Gestora e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Vendedor, da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxi) acordo entre o Vendedor, a Gestora, a Administradora e os Coordenadores 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 Cotas;

- (xxxii) a Gestora e/ou o 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;
- (xxxiii) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160; e
- (xxxiv) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelos Coordenadores, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista acima. O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista no parágrafo acima. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entendam adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”), caso entenda adequado, para participar da Oferta Primária e da Oferta Secundária exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas, respectivamente, junto aos Investidores. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio de adesão expressa (i) a carta convite, a ser disponibilizada no *website* da B3 e, conseqüentemente, a este Contrato; ou (ii) a termo de adesão a este Contrato de Distribuição, a ser enviado pelo Coordenador Líder (“Documento de Adesão do Participante Especial”).

Remuneração dos Coordenadores e dos Participantes Especiais

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará aos Coordenadores, com recursos da Taxa de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelos Coordenadores, as seguintes remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação do Coordenador Líder: no valor equivalente ao percentual de 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive o valor do Lote Adicional eventualmente emitido, subtraída a Comissão de Coordenação e Estruturação BTG efetivamente paga nos termos previstos na alínea “(ii)” abaixo, calculado com base no Preço de Emissão ou Preço de Aquisição, conforme o caso (“Comissão de Coordenação e Estruturação XP”);
- (ii) Comissão de Coordenação e Estruturação do Coordenador Contratado: no valor equivalente ao percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela Base de Investidores BTG (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ou Preço de Aquisição, conforme o caso (“Comissão de Coordenação e Estruturação BTG”);

- (iii) Comissão de Distribuição do Coordenador Líder: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive o valor do Lote Adicional eventualmente emitido, subtraída a Comissão de Distribuição BTG efetivamente paga nos termos previstos na alínea “(iv)” abaixo, calculado com base no Preço de Emissão ou Preço de Aquisição, conforme o caso (“Comissão de Distribuição XP”); e
- (iv) Comissão de Distribuição do Coordenador Contratado: no valor equivalente ao percentual de 2,05% (dois inteiros e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela Base de Investidores BTG (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ou Preço de Aquisição, conforme o caso (“Comissão de Distribuição BTG”).

Fica desde já acertado entre as Partes que, para os fins da Remuneração prevista neste item, é entendido como “Base de Investidores BTG” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do BTG a pessoas físicas e carteiras administradas (pessoas físicas) e pessoas jurídicas (exceto fundos de investimentos, fundos de investimentos imobiliários, tesourarias e *assets*).

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada no todo ou em parte para determinados Participantes Especiais, conforme critério a ser estabelecido pelo Coordenador Líder, sem que haja majoração da Remuneração devida.

O Fundo arcará com o custo de todos os tributos incidentes ou que vierem a incidir diretamente sobre faturamento dos valores devidos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos aos tributos incidentes, de forma que os Coordenadores e os Participantes Especiais recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo aos Coordenadores, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos documentos da Oferta.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência da Taxa de Distribuição:

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾⁽³⁾	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	4.133.964,82	0,05	0,52%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação ⁽⁵⁾	294.492,41	0,00	0,04%
Comissão de Distribuição ⁽⁴⁾	19.874.830,85	0,24	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.415.828,87	0,02	0,18%
Assessores Legais	310.000,00	0,00	0,04%
Tributos sobre os Assessores Legais	41.127,99	0,00	0,01%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas B3 (fixa)	14.734,30	0,00	0,00%
Taxa de Distribuição Pacote Simplificado - B3 (fixa)	44.202,96	0,00	0,01%
Taxa de Distribuição de Cotas - B3 (variável)	278.247,63	0,00	0,04%
CVM - Taxa de Registro	298.035,77	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,00	0,03%
TOTAL	26.905.465,59	0,33	3,38%

⁽¹⁾ Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo e/ou do Vendedor, observada a proporção entre o montante efetivamente colocado na Oferta Primária e na Oferta Secundária, respectivamente, na insuficiência da Taxa de Distribuição.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição, acrescido de tributos.

⁽³⁾ Valores estimados.

⁽⁴⁾ Valores estimados incidentes sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas no âmbito da Oferta Primária.

* Valores estimados com base no cenário de volume efetivamente distribuído acima de R\$ 50.000.007,16 (cinquenta milhões e sete reais e dezesseis centavos), sendo certo que o valor será variável considerando o volume distribuído ao final da Oferta.

Caso os custos da Oferta excedam o valor dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição, o Fundo arcará com referido excedente.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 794.993.233,81 (setecentos e noventa e quatro milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, além dos Ativos-Alvo da Oferta indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto Preliminar. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos: “Do Fundo”, “Do Objeto e da Política de Investimentos”, “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Taxa de Administração”, “Das Cotas”, “Distribuição de Resultados”, “Assembleia Geral de Cotistas”, “Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”, “Das Demonstrações Financeiras” e “Da Divulgação de Informações”.

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (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 Preliminar, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto Preliminar.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ <i>E-mail:</i> ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2715</p>
Gestora	<p>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, São Paulo – SP <i>E-mail:</i> pj@mauacapital.com.br juridico@mauacapital.com Telefone: (11) 2102-0719</p>

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico dos Coordenadores	<p>CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500</p>
Assessor Jurídico da Gestora	<p>i2A Advogados</p> <p>Rua Butantã, 336, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400</p>
Coordenador Líder	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Avenida Aaulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3027-2237</p>
Coordenador Contratado	<p>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133, São Paulo – SP Telefone: (11) 3383-2715</p>
Escriturador	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3027-2237</p>
Custodiante	<p>BANCO BTG PACTUAL S.A.</p> <p>Praia de Botafogo nº 501, 6º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Telefone: 11 3383-2715</p>

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

<p>Auditor Independente dos 3 (três) últimos exercícios sociais</p>	<p>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca CEP 05001-100, São Paulo, SP Telefone: (11) 3674-2000</p>
--	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AOS COORDENADORES E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 14 de junho de 2021 sob o nº 0321076.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora, o Vendedor e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE
A CVM JULGAR NECESSÁRIO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não Aplicável.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Preliminar não implica recomendação de investimento.

Base legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora 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 472.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista do Fundo.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora 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 a Administradora e a CVM.

Público-alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos 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 à Administradora a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo do acima exposto, 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 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 preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Além disso, 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 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 à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral 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 pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do Fundo é a exploração comercial de imóveis em geral, prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por meio de avaliação prévia, observados os termos e requisitos da regulamentação aplicável.

Política de distribuição de resultados

A assembleia geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e 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 16º (décimo sexto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 16º (décimo sexto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere a cláusula anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Para suprir inadimplências, e deflação em reajusta nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no parágrafo acima.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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 de que trata o item 7.1.1 do Regulamento os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Política de 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, a Administradora 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 pela Administradora 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 consequente 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 Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, 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.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 1,25% (um vírgula vinte e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada **(a)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), nos seis primeiros meses do Fundo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês, atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M/FGV. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas (“Taxa de Administração”).

Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, conforme o item 11.1 acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo pela variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento.

A Taxa de Administração 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.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{m-1})]\}$$

Onde:

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

Taxa de Correção_{m-1} = Variação do Benchmark IPCA + 6% a.a. (seis por cento ao ano), tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultadom-1} = [(\text{PL Contábilm-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_{i-1}^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimentoi = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

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

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

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

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês- calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo do Regulamento; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurado em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no § 1º do item 11.1.3. do Regulamento, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Na hipótese de destituição da Gestora, a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela devida da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços.

Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de 31 de outubro de 2023, a carteira do Fundo é composta dos seguintes Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo:

Ativo	Segmento	R\$ M	Tranche	LTV	Duration (Anos)	Index	Taxa	Originação/Estruturação	Código Cetip	Securizadora	Veto
RBMM	Logístico	83,3	Debênture (Única)	46%	0,0	IPCA	11,5%	Própria	RBMM	-	out/23
BELUII	Res / Com	58,4	Debênture (Única)	76%	0,6	IPCA	12,8%	Própria	BELUII	-	nov/24
CB I	Logístico	46,3	Subordinada	68%	4,3	IPCA	7,0%	Própria	17L0776106	Virgo	dez/32
CB III	Logístico	37,7	Subordinada	68%	4,7	IPCA	7,0%	Própria	19G0290175	Virgo	jul/33
Mix	Res / Com / Lote	22,4	Subordinada	85%	1,5	IGPM	13,3%	Própria	18F0922802	True	jul/25
CB II	Logístico	19,9	Subordinada	68%	4,3	IPCA	7,0%	Própria	18F0849476	Virgo	dez/32
Mix IV	Res / Com	15,5	Subordinada	90%	2,8	IPCA	18,0%	Própria	21C0777201	True	mar/36
Mix III	Res / Com / Lote	13,8	Subordinada	61%	2,0	IPCA	25,4%	Própria	20B0985008	True	ago/38
anda Residencial	Residencial	11,7	Subordinada	46%	1,9	IPCA	14,0%	Própria	19KI139274	Habitasec	nov/25
CRI Ponte I	Res / Com	11,2	Subordinada	49%	2,6	IPCA	16,8%	Própria	21D0402922	True	abr/41
Mix I	Res / Com / Lote	11,1	Subordinada	46%	2,0	IPCA	24,8%	Própria	20H0747803	True	fev/39
Mix Sr	Res / Com / Lote	3,8	Sênior	15%	0,8	IGPM	4,5%	Própria	18F0922803	True	jun/25
Mix II	Res / Com / Lote	2,1	Subordinada	55%	2,4	IPCA	20,9%	Própria	20H0747498	True	mai/38
Caixa Total	-	27,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	363,9	-	63%	2,0	-	12,0%	-	-	-	-

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 59 bilhões sob administração e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado (setembro/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

Perfil da Gestora

A Mauá Capital é uma gestora de recursos independente fundada em 2005 conforme ato declaratório nº 8.187 de fevereiro de 2005. Todos os acionistas da empresa são executivos da companhia, conforme modelo de *partnership* estabelecido desde o início das operações.

A Mauá é hoje uma gestora integralmente focada nos investimentos chamados “Alternativos”, que são basicamente os produtos focados em ativos diretamente relacionados à economia real. Nossas principais frentes de negócio são: Imobiliário, Infraestrutura e Crédito Estruturado. Os principais fundos sob gestão da Mauá Capital são: MCC111, MCHF11, MCHY11 e MCRED.

O principal diferencial da empresa em relação aos seus concorrentes está na capacidade de originação e estruturação interna das operações que serão objeto de investimentos pelos fundos sob gestão da companhia. Para isso a companhia conta com equipes exclusivamente dedicadas a estas funções.

O processo de originação se dá pelo contato direto da Mauá Capital com sua extensa rede de relacionamentos, com centenas de empresas com atuação nacional, sejam elas imobiliárias, originadores, empresários, CEOs e CFOs de empresas, desenvolvedores, corretoras, etc. Semanalmente, às segundas-feiras é realizada a reunião de originação, na qual todo o pipeline é apresentado e discutido exaustivamente entre todos (funcionando como um primeiro filtro para o deal-flow que chega da equipe). Este trabalho das equipes na estruturação das operações é um diferencial importante a medida que tem como objetivo o desenho de soluções mais adequadas das relações de retorno e riscos de cada operação.

Como principal diretriz a gestão da Mauá Capital adota o seguinte lema: "Somos especialistas na economia real, utilizando instrumentos do mercado financeiro, não o contrário."

Por fim, em agosto de 2022 foi formalizado um acordo de associação entre os controladores, diretos ou indiretos, da Gestora e a Jive Investments (“Jive”), por meio do qual a Jive, direta ou indiretamente, passará a deter o controle da Gestora (“Transação”).

A concretização da Transação não implicou em qualquer alteração da equipe atualmente responsável pela gestão dos fundos nos quais figura como gestor, incluindo o Fundo e, dessa forma, toda a visão estratégica continuará sendo guiada pelos fundamentos e expertise do grupo Mauá, adquirida ao longo dos anos de atuação no mercado imobiliário.

A imagem abaixo apresenta, de forma resumida, os principais números das duas empresas e como ficam de forma consolidada.

MCHY11 Jive & Mauá Capital: Números

	Jive	Mauá Capital	TOTAL
Patrimônio sob Gestão	R\$ 11,1 Bi ¹	R\$ 6,1 Bi ²	+R\$ 17 Bi
Número de Investidores	19K ¹	224k ¹	+240k
Número de Colaboradores	233 ¹	23 ¹	+250
Principais Estratégias	<i>Distressed High Yield Não Listados Multi-setor</i>	<i>High Grade Listados Imobiliário</i>	Plataforma Completa de Investimentos Alternativos

FONTE: MAUÁ CAPITAL (1) DATA-BASE: 30/11/2023. (2) DATA-BASE: 30/10/2023.

PERFIL DA EQUIPE

O grupo de sócios que hoje compõe a equipe de investimentos da Mauá Capital atua de forma conjunta há, em média, 4,5 anos e foi conjuntamente responsável pela construção do track record da companhia no universo dos investimentos alternativos.

A equipe possui histórico de 100% das operações estruturadas com ganho real de capital, mesmo tendo atravessado diferentes momentos econômicos e turbulências políticas. A imagem abaixo apresenta o organograma da companhia e, na sequência, o resumo profissional dos principais executivos envolvidos na gestão e monitoramento dos Fundos.

A imagem abaixo ilustra o processo de investimento e a equipe da Mauá Capital:

MCHY11 Mauá Capital: Processo de investimento



A seguir o currículo resumido dos sócios acima mencionados:

Luiz Fernando Figueiredo
Sócio & Chairmann Jive e Mauá

Sócio-fundador e CEO da Mauá Capital, Luiz Fernando Figueiredo também é Diretor da ANBIMA, Presidente do Conselho do Instituto Fefig e Conselheiro da Associação Parceiros da Educação. Foi Diretor do Banco Central do Brasil entre 1999 e 2003, Conselheiro e Coordenador do Comitê de Risco e Financeiro e membro do Comitê do Setor da Emissões da B3 e um dos fundadores da Gávea Investimentos. Graduado em administração de empresas pela FAAP, com especialização em finanças, Figueiredo foi Sócio e Diretor-Tesoureiro do Banco BBA, ocupou posições de direção no Banco Nacional, JP Morgan e corretoras locais e foi Presidente da AMEC.

FONTE: MAUÁ CAPITAL

Brunno Bagnarioli, CFA
Sócio Sênior & CIO Fundos Mauá

Sócio Sênior e CIO da Mauá, tem mais de 13 anos de experiência em gestão de investimentos. Ingressou na Mauá em 2014 como associado na área de Renda Variável, em seguida, para área de Crédito e Investimentos em Real Estate. Posteriormente, tornou-se Gestor Imobiliário e atualmente é o CIO da companhia, responsável por todas as linhas de investimentos. Em sua atuação na Mauá fundou a Pontte (plataforma de empréstimo digital), onde se tornou Board Member. Brunno é formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina, possui CFA Charter e o Certificado de Gestores Anbima (CGA). Antes de se juntar a Mauá, atuou em áreas de Planejamento Estratégico & M&A e Relações com Investidores na Tupy S.A. (empresa listada).

Eduardo Rodrigues, CFA
Sócio Head de Estruturação

Sócio responsável por toda a área de estruturação de operações, tem mais de 17 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital 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. É formado em engenharia do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e possui MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA) e CFA Charter. Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Claudio Magno
Sócio Head de Originação

Sócio responsável pela área de originação de operações, tem mais de 15 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, iniciando 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.

Fábio Figueiroa
Sócio Head de Crédito

Sócio responsável pela área de gestão dos ativos de crédito, ingressou na Mauá Capital em 2017 e tem mais de 11 anos de experiência profissional na área financeira. Antes da Mauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativa, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper.

FONTE: MAUÁ CAPITAL

Natália Tozi
Sócia Head Jurídico

Sócia responsável pela área jurídica dentro da equipe de estruturação, tem 20 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. Natália foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduou-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGAE-PUC / SP.

Marcelo Matos
Sócio Head de Filis Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem 13 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).

Guilherme de Luca
Sócio & Distribuição e Int. Mercado

Sócio da Mauá Capital responsável pela relação da gestora com investidores e com demais atuantes do mercado em geral, como analistas de valores mobiliários, gestores e comunicadores. Antes da Mauá Capital atuou nas áreas de Relações com Investidores da RB Capital Asset e Santander Asset. Guilherme é formado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas.

Robert Wright, CFA, CAIA
Sócio Filis Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, ingressou na Mauá em 2016. Antes da Mauá passou pelas áreas de trading support na Corttex 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.

FONTE: MAUÁ CAPITAL

Karla Bertocco
Sócia Head de Infraestrutura

Sócia da Mauá Capital e Head de Investimentos em Infraestrutura, Karla é membro independente nas empresas Corsan e Orizon. Possui mais de 20 anos na liderança de iniciativas de Infraestrutura no Brasil. Em 2019 atuou como diretora-executiva na divisão de Governança e Infraestrutura no BNDES e previamente foi CEO da Sabesp. Já foi secretária de Parcerias e Inovação do Governo de São Paulo, responsável pelas parcerias público-privadas (PPPs) do setor de Infraestrutura. Também já foi diretora da Artesp (Agência de Transporte do Estado de São Paulo) e da Arsesp (Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo).

Potencial aquisição da totalidade dos ativos do Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (MCHF)

Em 14 de dezembro de 2023, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de instituição administradora do MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 (“MCHF”), convocou os cotistas do MCHF, por meio de consulta formal (“Consulta Formal MCHF”), a participarem de assembleia geral extraordinária de cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, para deliberarem sobre a aprovação da dissolução e liquidação do MCHF, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do MCHF para o Fundo, pelo valor que tais ativos se encontrem contabilizados no patrimônio do MCHF no momento da respectiva alienação. Para fins da referida alienação, o MCHF realizará

a subscrição e integralização de Novas Cotas, no âmbito da Oferta Primária, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou em compensação dos créditos que o MCHF deterá contra o Fundo em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do MCHF dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do MCHF, das Novas Cotas de emissão do Fundo objeto da Oferta Primária a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do MCHF.

O resultado da Consulta Formal MCHF será apurado e divulgado pela Administradora até o dia 29 de janeiro de 2024.

O Coordenador Líder foi contratado para assessorar a Gestora no processo de obtenção de votos dos titulares de cotas do MCHF (conforme abaixo definido) no âmbito da Consulta Formal MCHF (conforme abaixo definido).

Os detalhes da potencial transação descrita neste item estão disponíveis no fato relevante divulgado pelo administrador do MCHF em 14 de fevereiro de 2023.

CASO A MATÉRIA OBJETO DA CONSULTA FORMAL MCHF NÃO SEJA APROVADA E NÃO SEJA POSSÍVEL A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS PELO MCHF MEDIANTE COMPENSAÇÃO, NÃO HAVERÁ, NO ÂMBITO DA OFERTA, A PRIORIDADE DE ALOCAÇÃO PARA A PARCELA INTEGRALIZADA MEDIANTE COMPENSAÇÃO. NESSE SENTIDO, A OFERTA CONTARÁ COM UMA ÚNICA DATA DE LIQUIDAÇÃO, QUE CORRESPONDERÁ À DATA INDICADA NO EVENTO “SEGUNDA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA”, NO ITEM 11 DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA PREVISTO ACIMA.

Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme em vigor, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme em vigor, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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 cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, 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 as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO
ANEXO II	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

1.1. O **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário ("FII"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** é administrado pela **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/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

1.3. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço (www.btgpactual.com).

1.4. O **FUNDO** é gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTORA**").

1.5. Para fins do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"), o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

1.6. O Fundo destina-se a 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 ("Público-alvo").

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta

pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo FUNDO; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento ("Ativos-Alvo").

2.2. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.3. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A O **FUNDO** tem como política de investimentos 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.

2.3.1. Adicionalmente, caberá à **ADMINISTRADORA** a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**.

2.4. Sem prejuízo do acima exposto, 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**.

2.5. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste 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**.

2.6. No caso de investimentos preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Além disso, 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.

2.6.1. 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 à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

2.6.2. 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 pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

2.7. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do **FUNDO** é a exploração comercial de imóveis em geral, prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

2.8. As aquisições a serem realizadas pelo **FUNDO** serão amparadas por meio de avaliação prévia, observados os termos e requisitos da regulamentação aplicável.

DAS COTAS

3.1. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

3.1.1. 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**, nos casos em que as cotas dos investidores não sejam objeto de depósito centralizado.

3.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

3.1.3. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.1.4. As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

3.1.5. 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 da **ADMINISTRADORA**, 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**.

3.1.6. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

4.1. As ofertas, públicas ou privadas, de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

4.2. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

4.2.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

4.2.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

4.2.3. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

4.2.4. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

4.2.5. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

5.1. Por proposta da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos do item 4.1., acima, a critério da **ADMINISTRADORA**, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, sendo certo que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação que aprovar a nova emissão, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;
- (ii) Para o exercício do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais

- estabelecidos pela B3 e pelo escriturador, se aplicável;
- (iii) Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 e do escriturador, conforme o caso;
 - (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
 - (v) As cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
 - (vi) É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos termos da legislação aplicável.

5.1.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

5.1.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) acima.

5.1.3. Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à **GESTORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

6.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário observada a Taxa de Distribuição, conforme o caso.

6.1.1. Será entendida como Taxa de Distribuição Primária a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de

Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

7.1.1. 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 16º (décimo sexto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos,, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 16º (décimo sexto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto , ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA, com base em recomendação do GESTOR. O O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

7.1.1.1. O percentual mínimo a que se refere a cláusula anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

7.1.2. Para suprir inadimplências, e deflação em reajusta nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida na cláusula 7.1.1 acima.

7.1.3. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

7.1.4. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

7.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1.1 os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do 05º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

7.1.6. Para fins do presente Regulamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA ADMINISTRAÇÃO

8.1. A **ADMINISTRADORA** 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 por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, sem prejuízo da contratação da **GESTORA** para fins de gestão da carteira do **FUNDO**.

8.1.1. Os poderes constantes deste item são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

8.1.2. A **ADMINISTRADORA** 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.

8.1.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

8.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA** do **FUNDO**, caso contratado, 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**.

8.3. A **ADMINISTRADORA** 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**.

8.3.1. 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.3.2. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

9.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- (i) Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento (observadas as atribuições da **GESTORA**);
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; 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 da **GESTORA**;
- (ii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos

relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

- (iii) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (iv) Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (v) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (vi) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento.
- (vii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (viii) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (ix) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (x) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

9.1.1. 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.

9.1.2. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** 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, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

9.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, a **GESTORA** 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, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento”, 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 e caso previstos neste Contrato;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia Geral 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.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

10.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO** a execução de atividades consideradas como vedadas nos termos da regulamentação aplicável.

10.1.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

10.1.2. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

10.1.3. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

10.2. A **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou

- extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

11.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 1,25% (um vírgula vinte e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), nos seis primeiros meses do Fundo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês, atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"). A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

11.1.1. 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 11.1 acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO** pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista neste Regulamento.

11.1.2. 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.

11.1.3. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{x^{m-1}})]\}$$

Onde:

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

Taxa de Correção $^{m-1}_x$ = Variação do Benchmark IPCA + 6%a.a. (seis por cento ao ano), tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_{i-1}^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal do FUNDO de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento $_i$ = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

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

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

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

§ 1º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 2º. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

§ 3º. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês- calendário

no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 4º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 5º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 6º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 7º A GESTORA poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurado em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no § 1º do item 11.1.3. acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

11.2. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, a **GESTORA** fará jus ao pagamento de sua parcela devida da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

12.1. A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, 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.

12.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, 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.

12.1.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata a alínea "a" do subitem 12.1.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.1.3. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova **ADMINISTRADORA** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

12.1.4. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida na alínea "b" do subitem 12.1.1., acima.

12.1.5. Aplica-se o disposto na alínea "b" do subitem 12.1.1., acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger nova **ADMINISTRADORA** para processar a liquidação do **FUNDO**.

12.1.6. Se a assembleia de cotistas não eleger nova **ADMINISTRADORA** no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

12.1.7. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova **ADMINISTRADORA**, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

12.1.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

12.1.9. A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

12.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu

sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. A **ADMINISTRADORA** 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.

13.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

13.3. O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

13.4. Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** 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.

13.5. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

14.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;
- (iv) Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

- (ix) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

14.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

14.1.2. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

14.1.3. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

14.1.4. 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.

14.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- (i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

14.2.1. A Assembleia Geral 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, observado o disposto no presente Regulamento.

14.2.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, 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.

14.3. A convocação da Assembleia Geral 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.

14.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

14.3.2. A **ADMINISTRADORA** 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.

14.3.3. 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

14.3.4. O pedido de que trata o subitem 14.3.3., acima, deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

14.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos quoruns previstos neste Regulamento, serão considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

14.4. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

14.5. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

14.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem,

necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, assim como a escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA** 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; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 11.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

14.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

14.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

14.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

14.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

14.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

14.8.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

14.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração

em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

14.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

14.9. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias quando se tratar de AGO e 15 (quinze) dias quando se tratar de AGE, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

14.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

14.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTORA**;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, 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**.

14.10.1. A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

14.10.2. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- 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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.1.1. Compete ao **representante** de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.1.2. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

15.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

15.1.4. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detêm, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de

investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

15.2. Compete ao representante dos cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

15.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “vi” do item 15.2., acima.

15.2.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

15.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste dispositivo e, tão logo concluídos, no caso dos demais

documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

15.3. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

15.4. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

15.5. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

16.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

16.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

16.2.1. 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 da **ADMINISTRADORA**.

16.2.2. 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.

16.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

17.1. 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**.

17.2. 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**.

17.2.1. 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.

17.2.2. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** 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 pela **ADMINISTRADORA** 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.

17.3. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

17.4. 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.

17.5. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, 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.

DOS RISCOS

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a Carteira.

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do

Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros 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 ou Ativos Financeiros 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**.

b) 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) 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.

d) 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 e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros 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 àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, 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.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros 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 a **ADMINISTRADORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** 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, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros 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.

g) 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 financeiros 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.

h) Riscos do Prazo

Os Ativos 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 e/ou Ativos Financeiros 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 e dos Ativos Financeiros 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 e/ou Ativos Financeiros 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.

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros 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.

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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.

k) 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, 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.

l) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros 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 e dos Ativos Financeiros, 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 pela **ADMINISTRADORA** 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. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** 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.

m) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar aa **ADMINISTRADORA**, 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 e dos Ativos Financeiros 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.

n) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a **ADMINISTRADORA** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do FUNDO.

o) 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 e dos Ativos Financeiros 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 e dos Ativos Financeiros 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.

p) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

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.

q) 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.

r) Risco de Governança

Não podem 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) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**; (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**; (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, 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.

s) 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 ou dos Ativos Financeiros 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.

t) 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 atribuam 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.

u) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às 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.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

v) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a **ADMINISTRADORA**, entre o FUNDO e a **GESTORA**, 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. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**: (i) a **GESTORA**, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

w) 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. 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.

x) 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.

y) 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 e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a **ADMINISTRADORA** 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.

z) 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.

aa) 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.

bb) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos 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 pela **GESTORA** de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a **GESTORA** 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**, pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

cc) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

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

dd) 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 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 a **GESTORA** possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a **GESTORA** deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

ee) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela GESTORA

No âmbito da primeira emissão das cotas do **FUNDO**, o estudo de viabilidade foi elaborado pela **GESTORA**, e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela **GESTORA**, que é empresa do grupo da **ADMINISTRADORA**, 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.

ff) 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 e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

gg) Risco Relativo à não Substituição da ADMINISTRADORA ou da GESTORA

Durante a vigência do FUNDO, a GESTORA poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a ADMINISTRADORA 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 neste 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.

hh) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pela ADMINISTRADORA e geridos pela GESTORA, 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 e dos Ativos Financeiros 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 e dos Ativos Financeiros 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.

ii) 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.

jj) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. A ADMINISTRADORA e a GESTORA 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.

kk) **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 da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.

ll) **Riscos Relativos À Aquisição De Imóveis**

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do **FUNDO**, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao **FUNDO**.

mm) **Propriedade Das Cotas**

Apesar de a carteira do **FUNDO** poder ser composta por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

nn) **Inexistência De Ativo Imobiliário Específico**

O **FUNDO**, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o **FUNDO** não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **GESTOR** poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

oo) **Risco Da Administração Dos Imóveis Por Terceiros**

Considerando que um dos objetivos do **FUNDO** consiste na exploração de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **MAUÁ
CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO II

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

Código ISIN: BRMCHYCTF004

Código de Negociação na B3: MCHY11

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR REFERENTE À CONSULTA FORMAL

Prezados Cotistas,

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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), vem, por meio da presente, informar V.Sas. a respeito da Assembleia Geral Extraordinária (“Assembleia”) a ser realizada, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), enviada aos cotistas em 24 de novembro de 2023, **cuja manifestação de voto deverá ser encaminhada até as 17 horas do dia 09 de dezembro de 2023, e cuja apuração e divulgação dos resultados ocorrerá em 11 de dezembro de 2023**. A Assembleia terá como ordens do dia (“Ordem do Dia”) deliberar sobre:

(i) aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*”.

(ii) aprovação da alteração do público alvo do Fundo, de “*investidores profissionais*” para “*investidores em geral*”. Deste modo, o item 1.6 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

“1.6. O Fundo destina-se a 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 (“Público-alvo”).”

(iii) aprovação da alteração do objeto e da política de investimentos do Fundo, de modo a incluir a possibilidade de aplicação em empreendimentos imobiliários. Deste modo, os itens 2.1., 2.2. e 2.4. do

Regulamento passarão a vigorar com as redações a seguir descritas, bem como se inclui os itens 2.7., 2.8. e os “Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis”, “Propriedade das Cotas”, “Inexistência de Ativo Imobiliário Específico” e “Risco de Administração Dos Imóveis Por Terceiros”, junto ao item 18.1. do Regulamento:

*“2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo **FUNDO**; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações Societárias”); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento (“Ativos-Alvo”).*

*2.2. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.*

(...)

*2.4. Sem prejuízo do acima exposto, 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**.*

(...)

2.7. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do **FUNDO** é a exploração comercial de imóveis em geral, prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

2.8. As aquisições a serem realizadas pelo **FUNDO** serão amparadas por meio de avaliação prévia, observados os termos e requisitos da regulamentação aplicável.

(...)

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a Carteira.

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

(...)

ll) Riscos Relativos À Aquisição De Imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do **FUNDO**, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao **FUNDO**.

mm) Propriedade Das Cotas

Apesar de a carteira do **FUNDO** poder ser composta por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

nn) Inexistência De Ativo Imobiliário Específico

O **FUNDO**, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o **FUNDO** não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **GESTOR** poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

oo) Risco Da Administração Dos Imóveis Por Terceiros

Considerando que um dos objetivos do **FUNDO** consiste na exploração de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.”

- (iv) aprovação da exclusão de referência direta à norma, junto ao item 5.1., “vi” do Regulamento do Fundo, vinculando, tão somente, à legislação em vigor.
- (v) aprovação da alteração do item 10.1. do Regulamento, de modo a excluir as hipóteses expressas de vedação, vinculando, tão somente, à legislação em vigor. Deste modo, o item 10.1. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“10.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO** a execução de atividades consideradas como vedadas nos termos da regulamentação aplicável.”

(vi) aprovação da inclusão do item 11.2. ao Regulamento, de modo a prever que, nas hipóteses de destituição da Gestora (conforme abaixo definida), a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) e da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento) até a data de cessação dos serviços. Deste modo, o item 11.2. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

*“11.2. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, a **GESTORA** fará jus ao pagamento de sua parcela devida da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços.”*

(vii) aprovação da alteração do rol de matérias de competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, de modo a prever, também, a destituição da Gestora (conforme abaixo definido), assim como o quórum necessário para a aprovação de deliberações a respeito da destituição da Gestora (conforme abaixo definido). Deste modo, os itens 14.1. “iii” e 14.5.1. do Regulamento passarão a vigorar com as seguintes redações:

“14.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) *Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;*
- (ii) *Alteração do regulamento;*
- (iii) *Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;*
- (iv) *Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;*
- (v) *Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;*
- (vi) *Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;*
- (vii) *Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;*
- (viii) *Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;*
- (ix) *Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;*

- (x) *Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;*
- (xi) *aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e*
- (xii) *Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.*

(...)

*14.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, assim como a escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA** 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; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 11.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.*

(viii) aprovação do desdobramento da totalidade de cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), na proporção de 1:10, de forma que, após realizado o desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas ("Novas Cotas Desdobradas"), as quais serão da mesma espécie e classe, conferido aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Desta forma, após o desdobramento, a quantidade total de Cotas passará a ser de 35.897.710 (trinta e cinco milhões, oitocentas e noventa e sete mil, setecentas e dez) Novas Cotas Desdobradas. Na data realização da Assembleia, será divulgado fato relevante pelo Administrador, informando: (a) a data a ser considerada para determinação do valor de mercado das Cotas para fins do desdobramento ("Data-Base do Desdobramento"); (b) a data a partir da qual as Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada; e (c) a data a partir da qual as Novas Cotas Desdobradas serão creditadas nas contas de depósito dos Cotistas.

(ix) aprovação da realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), no montante de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo

definido), sendo que a quantidade exata de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo e o volume exato da Oferta serão definidos a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária (conforme abaixo definido), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e a distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Primária").

Paralelamente à Oferta Primária, será realizada oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária", e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Principais características da Oferta Primária:

1. Colocação: A Oferta Primária consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Oferta Primária, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser coordenada pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta Primária poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). A Oferta Primária será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme Resolução CVM nº 160.

2. Público-alvo: A Oferta Primária é destinada a investidores em geral ("Investidores"), sendo que, adicionalmente, deverão ser observados os termos e condições que venham a ser definidos nos documentos da Oferta Primária. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta Primária. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Oferta Primária (sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Oferta Primária a pessoas vinculadas,

e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3. Volume Inicial da Oferta Primária: O montante da Oferta Primária será de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição e sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais ("Volume Inicial da Oferta Primária"), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e retificado mediante ato do Administrador, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

4. Quantidade de Cotas da Oferta Primária: A quantidade de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo será definida a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Cotas da Oferta Primária"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

5. Preço por Cota da Oferta Primária: Nos termos do item 5.1.3. do Regulamento, o preço de emissão das Cotas da Oferta Primária, incluindo a Taxa de Distribuição, será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo ("Preço por Cota da Oferta Primária"), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, sendo que referido Preço por Cota da Oferta Primária será determinado mediante ato do Administrador, ficando o Administrador autorizado, conforme recomendação da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59 ("Gestora"), a fixar o Preço por Cota da Oferta Primária, observado o Volume Inicial da Oferta Primária.

6. Taxa de Distribuição: O Administrador, conforme recomendação da Gestora, mediante ato do Administrador, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço por Cota da Oferta Primária por cada Cota da Oferta Primária subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos ou parte dos custos da Oferta Primária, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Primária devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

7. Preço de Subscrição: Caso o Administrador, conforme recomendação da Gestora, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição, o preço de subscrição será equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária de cada Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

8. Cotas da Oferta Primária Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a Gestora e o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta Primária, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas da Oferta Primária Adicionais"), as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta.

9. Lote Suplementar: Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Primária: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta Primária, desde que subscritas e integralizadas Cotas da Oferta Primária perfazendo o montante mínimo de aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária ("Montante Mínimo da Oferta Primária" e "Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. As Cotas da Oferta Primária que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Primária deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta Primária até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Volume Inicial da Oferta Primária, hipótese na qual a Oferta Primária poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta Primária não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Primária.

11. Direito de Preferência: Nos termos da deliberação "xi" abaixo, não será assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Cotas da 3ª Emissão.

12. Registro para Distribuição e Negociação: As Cotas da Oferta Primária serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observando-se os procedimentos estabelecidos nos documentos da Oferta.

13. Destinação de Recursos: Os recursos captados no âmbito da Oferta Primária serão destinados de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Regulamento.

14. Investimento Mínimo: A aplicação mínima por Investidor será definida nos termos dos documentos da Oferta Primária.

15. Procedimento de Alocação: Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta Primária, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta Primária e à divulgação do prospecto e do Anúncio de Início da Oferta Primária, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas da Oferta Primária, considerando os documentos de aceitação da Oferta dos Investidores e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Cotas da Oferta Primária junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta Primária e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas da Oferta Primária Adicionais.

16. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta Primária serão descritos nos documentos da Oferta Primária.

(x) aprovação da renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas da Oferta Primária da 3ª Emissão do Fundo.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador entende que as alterações realizadas junto ao Regulamento do Fundo e ao desdobramento das cotas de emissão do Fundo, assim como a realização de nova emissão de cotas, constantes dos itens "t" à "x" da Ordem do Dia, são oportunas para fins de implementação da estratégia de investimentos do Fundo, de modo que propõe a aprovação de tal matéria.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII
CNPJ nº 36.655.973/0001-06

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), o **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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), 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 Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 24 de novembro de 2023, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Consulta Formal” e “Instrução CVM nº 472”, respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a aprovação da seguinte ordem do dia (“Deliberação”):

- (i) aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*”.
- (ii) aprovação da alteração do público alvo do Fundo, de “*investidores profissionais*” para “*investidores em geral*”. Deste modo, o item 1.6 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

“1.6. *O Fundo destina-se a 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 (“Público-alvo”).*”

- (iii) aprovação da alteração do objeto e da política de investimentos do Fundo, de modo a incluir a

possibilidade de aplicação em empreendimentos imobiliários. Deste modo, os itens 2.1., 2.2. e 2.4. do Regulamento passarão a vigorar com as redações a seguir descritas, bem como se inclui os itens 2.7., 2.8. e os “Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis”, “Propriedade das Cotas”, “Inexistência de Ativo Imobiliário Específico” e “Risco de Administração Dos Imóveis Por Terceiros”, junto ao item 18.1. do Regulamento:

***2.1.** O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo **FUNDO**; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações Societárias”); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento (“Ativos-Alvo”).*

***2.2.** O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.*

(...)

***2.4.** Sem prejuízo do acima exposto, 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**.*

(...)

2.7. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do **FUNDO** é a exploração comercial de imóveis em geral, prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

2.8. As aquisições a serem realizadas pelo **FUNDO** serão amparadas por meio de avaliação prévia, observados os termos e requisitos da regulamentação aplicável.

(...)

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a Carteira.

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

(...)

ll) Riscos Relativos À Aquisição De Imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do **FUNDO**, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao **FUNDO**.

mm) Propriedade Das Cotas

Apesar de a carteira do **FUNDO** poder ser composta por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

nn) Inexistência De Ativo Imobiliário Específico

O **FUNDO**, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o **FUNDO** não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **GESTOR** poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

oo) Risco Da Administração Dos Imóveis Por Terceiros

Considerando que um dos objetivos do **FUNDO** consiste na exploração de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. "

(iv) aprovação da exclusão de referência direta à norma, junto ao item 5.1., "vi" do Regulamento do Fundo, vinculando, tão somente, à legislação em vigor.

(v) aprovação da alteração do item 10.1. do Regulamento, de modo a excluir as hipóteses expressas de vedação, vinculando, tão somente, à legislação em vigor. Deste modo, o item 10.1. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“10.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO** a execução de atividades consideradas como vedadas nos termos da regulamentação aplicável.”

(vi) aprovação da inclusão do item 11.2. ao Regulamento, de modo a prever que, nas hipóteses de destituição da Gestora (conforme abaixo definida), a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) e da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento) até a data de cessação dos serviços. Deste modo, o item 11.2. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

*“11.2. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, a **GESTORA** fará jus ao pagamento de sua parcela devida da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços.”*

(vii) aprovação da alteração do rol de matérias de competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, de modo a prever, também, a destituição da Gestora (conforme abaixo definido), assim como o quórum necessário para a aprovação de deliberações a respeito da destituição da Gestora (conforme abaixo definido). Deste modo, os itens 14.1. “iii” e 14.5.1. do Regulamento passarão vigorar com as seguintes redações:

“14.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) *Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;*
- (ii) *Alteração do regulamento;*
- (iii) *Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;*
- (iv) *Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;*
- (v) *Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;*
- (vi) *Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;*
- (vii) *Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;*
- (viii) *Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;*
- (ix) *Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;*
- (x) *Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;*
- (xi) *aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §*

2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e

(xii) *Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.*

(...)

14.5.1. *Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, assim como a escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA** 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; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 11.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.*

(viii) aprovação do desdobramento da totalidade de cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), na proporção de 1:10, de forma que, após realizado o desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas ("Novas Cotas Desdobradas"), as quais serão da mesma espécie e classe, conferido aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Desta forma, após o desdobramento, a quantidade total de Cotas passará a ser de 35.897.710 (trinta e cinco milhões, oitocentas e noventa e sete mil, setecentas e dez) Novas Cotas Desdobradas. Na data realização da Assembleia, será divulgado fato relevante pelo Administrador, informando: (a) a data a ser considerada para determinação do valor de mercado das Cotas para fins do desdobramento ("Data-Base do Desdobramento"); (b) a data a partir da qual as Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada; e (c) a data a partir da qual as Novas Cotas Desdobradas serão creditadas nas contas de depósito dos Cotistas.

(ix) aprovação da realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), no montante de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade exata de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo e o volume exato da Oferta serão definidos a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária (conforme abaixo definido), podendo

tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e a distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Primária").

Paralelamente à Oferta Primária, será realizada oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária", e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Principais características da Oferta Primária:

- 1. Colocação:** A Oferta Primária consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Oferta Primária, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser coordenada pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta Primária poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). A Oferta Primária será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme Resolução CVM nº 160.
- 2. Público-alvo:** A Oferta Primária é destinada a investidores em geral ("Investidores"), sendo que, adicionalmente, deverão ser observados os termos e condições que venham a ser definidos nos documentos da Oferta Primária. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta Primária. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Oferta Primária (sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Oferta Primária a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3. Volume Inicial da Oferta Primária: O montante da Oferta Primária será de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição e sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais ("Volume Inicial da Oferta Primária"), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e retificado mediante ato do Administrador, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

4. Quantidade de Cotas da Oferta Primária: A quantidade de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo será definida a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Cotas da Oferta Primária"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

5. Preço por Cota da Oferta Primária: Nos termos do item 5.1.3. do Regulamento, o preço de emissão das Cotas da Oferta Primária, incluindo a Taxa de Distribuição, será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo ("Preço por Cota da Oferta Primária"), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, sendo que referido Preço por Cota da Oferta Primária será determinado mediante ato do Administrador, ficando o Administrador autorizado, conforme recomendação da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59 ("Gestora"), a fixar o Preço por Cota da Oferta Primária, observado o Volume Inicial da Oferta Primária.

6. Taxa de Distribuição: O Administrador, conforme recomendação da Gestora, mediante ato do Administrador, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço por Cota da Oferta Primária por cada Cota da Oferta Primária subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos ou parte dos custos da Oferta Primária, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Primária devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

- 7. Preço de Subscrição:** Caso o Administrador, conforme recomendação da Gestora, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição, o preço de subscrição será equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária de cada Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).
- 8. Cotas da Oferta Primária Adicionais:** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a Gestora e o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta Primária, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas da Oferta Primária Adicionais"), as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta.
- 9. Lote Suplementar:** Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.
- 10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Primária:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta Primária, desde que subscritas e integralizadas Cotas da Oferta Primária perfazendo o montante mínimo de aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária ("Montante Mínimo da Oferta Primária" e "Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. As Cotas da Oferta Primária que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Primária deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta Primária até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Volume Inicial da Oferta Primária, hipótese na qual a Oferta Primária poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta Primária não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Primária.
- 11. Direito de Preferência:** Nos termos da deliberação "xi" abaixo, não será assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Cotas da 3ª Emissão.
- 12. Registro para Distribuição e Negociação:** As Cotas da Oferta Primária serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e

operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), observando-se os procedimentos estabelecidos nos documentos da Oferta.

13. Destinação de Recursos: Os recursos captados no âmbito da Oferta Primária serão destinados de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Regulamento.

14. Investimento Mínimo: A aplicação mínima por Investidor será definida nos termos dos documentos da Oferta Primária.

15. Procedimento de Alocação: Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta Primária, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta Primária e à divulgação do prospecto e do Anúncio de Início da Oferta Primária, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas da Oferta Primária, considerando os documentos de aceitação da Oferta dos Investidores e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Cotas da Oferta Primária junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta Primária e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas da Oferta Primária Adicionais.

16. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta Primária serão descritos nos documentos da Oferta Primária.

(x) aprovação da renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas da Oferta Primária da 3ª Emissão do Fundo.

Após apuração do resultado da Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente do Fundo e na regulamentação em vigor, constatou-se que foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 91,17% das cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, foram **aprovadas** pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

MATÉRIA	APROVO	NÃO APROVO	ABSTENÇÃO
1.	54,01%	0,016%	0,002%
2.	54,02%	0,01%	0,002%
3.	53,99	0,03%	0,009%

4.	54,00%	0,02%	0,016%
5.	53,99%	0,02%	0,017%
6.	53,99%	0,01%	0,024%
7.	53,99%	0,01%	0,024%
8.	11,36%	0,006%	0,001%
9.	11,37%	0,002%	0%
10.	11,30	0,06%	0,001%

O Administrador esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto nas deliberações da Consulta Formal não foram consideradas para no cálculo dos quóruns acima.

O Administrador informa que as manifestações de voto relativas à presente Assembleia estão arquivadas em sua sede.

São Paulo, 11 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA ATUALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DA OFERTA PÚBLICA
PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") na qualidade de instituição administradora do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), **RESOLVE**:

Nos termos previstos na Assembleia Geral de Cotistas de 11 de dezembro de 2023, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado às 17:00 horas do dia 09 de dezembro de 2023 ("Consulta Formal"), foi aprovada a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), a ser realizada no Brasil, em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária"), sob a coordenação e a distribuição da **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, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e instituições convidadas pelo Coordenador Líder por meio de carta convite ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis, a qual previu que o preço por Cota da Oferta Primária seria determinado mediante ato do Administrador, **RESOLVE**:

1. Aprovar a fixação do preço por Cota da Oferta Primária em R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) ("Preço de Emissão"), com base no subitem 5.1.3. do Regulamento do Fundo;
2. Tendo em vista a definição do Preço de Emissão das Cotas da Oferta Primária, conforme previsto no item "1" acima, os conceitos constantes das deliberações dos subitens "3", "4", "5", "6", "7", "8", "10" e "14" do item (ix) da Consulta Formal passam a vigorar, considerando o Preço de Emissão com as seguintes redações:

3. Volume Inicial da Oferta Primária: O montante da Oferta Primária será de, inicialmente, até R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição e sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais ("Volume Inicial da Oferta Primária"), podendo o Volume Inicial da Oferta Primária ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

4. Quantidade de Cotas da Oferta Primária: Serão emitidas, inicialmente, até 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) ("Cotas da Oferta Primária"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial de Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

5. Preço por Cota da Oferta Primária: O preço de emissão das Cotas da Oferta Primária será de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, em 30 de novembro de 2023, nos termos do item 5.1.3. do Regulamento, ("Preço por Cota da Oferta Primária"), conforme recomendação da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59 ("Gestora").

6. Taxa de Distribuição: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, o valor equivalente a 3,18% (três inteiros e dezoito centésimos por cento), calculado sobre o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Cota da Oferta Primária ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Primária, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

7. Preço de Subscrição: O preço de subscrição será de R\$ 10,08 (dez reais e oito centavos) equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente devidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

8. Cotas da Oferta Primária Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a Gestora e o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por crescer o Volume Inicial da Oferta Primária, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas da Oferta Primária Adicionais"), ou seja, em até R\$ 165.999.998,76 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos

e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 16.990.788 (dezesseis milhões, novecentas e noventa mil, setecentas e oitenta e oito) Cotas da Oferta Primária, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Primária: *Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 50.000.007,16 (cinquenta milhões, sete reais e dezesseis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial"), sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo que a Oferta Primária em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta Primária no âmbito da Oferta Primária. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas da Oferta Primária excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.*

14. Investimento Mínimo: *O valor mínimo a ser subscrito ou adquirido por cada Investidor no contexto da Oferta será de 512 (quinhentas e doze) Cotas da Oferta Primária, totalizando a importância de R\$ 5.002,24 (cinco mil, dois reais e vinte e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas da Oferta Primária atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) ao final do período de coleta de intenções de investimento restar um saldo de Cotas da Oferta Primária inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização ou a aquisição, conforme o caso, do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas da Oferta Primária; (ii) caso o total de Cotas da Oferta Primária correspondente aos Documentos de Aceitação e Aquisição exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta não institucional, ocasião em que as Cotas da Oferta Primária destinadas à oferta não institucional serão alocadas em ordem cronológica de chegada de acordo com os critérios de colocação da oferta não institucional previstos nos documentos da Oferta, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor ou resultar em nenhuma alocação ao referido investidor não institucional, a depender do caso; e (iii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor")."*

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.



São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2023.12.14 20:14:35
-03'00'

SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
0

Digitally signed by SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08695722880
Date: 2023.12.14 20:15:03 -03'00'

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

Administrador

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 6a618fbee48ed00324148e2ad9e377a5

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1413814

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 273,71
Distribuidor: R\$ 28,21
Lei 3217/99: R\$ 59,20
Lei 4.664/05: R\$ 14,79
Lei 111/06: R\$ 14,79
Lei 6281/12: R\$ 11,83
ISSQN: R\$ 15,88
Selo: R\$ 5,18
Total: R\$ 423,59

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQH09392-CBG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/01/2024
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: 36655973000106_SOCIET_14.12.2023_14.12.2023_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 4
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 11/01/2023 à 11/01/2024

Data/Hora computador local: 14/12/2023 15:14:35

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 10/07/2023 à 09/07/2024

Data/Hora computador local: 14/12/2023 15:15:03

Carimbo do tempo: Não

ATO DO ADMINISTRADOR DO MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") na qualidade de instituição administradora do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), **RESOLVE:**

Nos termos previstos na Assembleia Geral de Cotistas de 11 de dezembro de 2023, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado às 17:00 horas do dia 09 de dezembro de 2023 ("Consulta Formal"), foi aprovada a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), a ser realizada no Brasil, em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária"), sob a coordenação e a distribuição da **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, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"), assim como contar com a adesão de instituições convidadas pelo Coordenador Líder por meio de carta convite ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis, a qual previu, dentre outros temas, que o preço por Cota da Oferta Primária seria determinado mediante ato do Administrador, o qual foi formalizado em 14 de dezembro de 2023, sendo determinado o preço de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) por Cota da Oferta Primária ("Ato do Administrador de Fixação de Preço"), **RESOLVE:**

1. Em decorrência da atualização da Taxa de Distribuição (conforme definida junto à Consulta Formal), aprovar a rerratificação do Ato do Administrador de Fixação de Preço, para que sejam fixados os respectivos valores atualizados; e

2. Tendo em vista a rerratificação da Taxa de Distribuição, conforme previsto no item "1" acima, os conceitos constantes das deliberações dos subitens "6" e "7" do item (ix) da Consulta Formal e do Ato do Administrador de Fixação de Preço passam a vigorar, com as seguintes redações:

"6. Taxa de Distribuição: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, o valor equivalente a 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento), calculado sobre o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota da Oferta Primária ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Primária, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

7. Preço de Subscrição: O preço de subscrição será de R\$ 10,10 (dez reais e dez centavos) equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador)".

3. Adicionalmente, conforme possibilidade prevista na Consulta Formal, aprovar a contratação da **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Contratado"), na qualidade de coordenador contratado para atuar na Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação. A contratação do Coordenador Contratado não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos e/ou alterados neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2024.01.18 18:50:49 -03'00'

SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08695722880

Digitally signed by SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08695722880
Date: 2024.01.18 18:51:16 -03'00'

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

Administrador

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 18 de janeiro de 2023

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela 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 sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, 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, ou outro que venha a substituí-lo (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão (“Oferta” e “3ª Emissão”) do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo” ou “MCHY”).

Para realização deste 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. 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.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas do Gestor no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 3ª Emissão.



Características Gerais da Oferta

Até R\$ 821.845.615,30 (oitocentos e vinte e um milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quinze reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto definitivo da Oferta), com a possibilidade de acréscimo de R\$ 171.606.958,80 (cento e setenta e um milhões, seiscentos e seis mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, por conta da eventual distribuição das cotas oriundas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto definitivo da Oferta). No âmbito da Oferta, será admitida a colocação parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 51.688.850,80 (cinquenta e um milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.



Condições da 3ª emissão

VISÃO GERAL

Fundo

Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário- MCHY11

Gestor

Mauá Capital

Tipo de Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Ambiente de Negociação

Fundo Imobiliário Listado na Bolsa B3

Administração

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Prazo do Fundo

Indeterminado

CONDIÇÕES DA OFERTA

Preço de Subscrição

R\$ 10,10 (Final incluindo custos)

Volume da Oferta

R\$ 822 Milhões¹

Investimento Mínimo

R\$ 5.160,96 por Investidor (incluindo custos)
512 cotas

Público-Alvo

Investidores em Geral

PRINCIPAIS DATAS

Início Reservas: 19/01/2024

Encerramento Reservas: 26/02/2024

Liquidação da Oferta: 01/03/2024

Modelo de Alocação por **4**
Ordem de Chegada

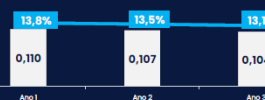
PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

R\$ 0,11 / COTA MÊS²

Dividend Yield: aprox. 14,0% a.a.³

Considera os próximos 12 meses após o 3º aniversário (de março/24 a dezembro/25), conforme estudo de Viabilidade

R\$ / COTA AO MÊS NOS ANOS 1, 2 E 3



FONTE: MAUÁ CAPITAL

(1) CONSIDERANDO A COTA DE EMISSÃO COM CUSTOS DE R\$ 10,10. (2) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU SENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. (3) A RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. (4) UMA VEZ ATINGIDO O MONTANTE CORRESPONDENTE À PARCELA INTEGRALIZADA MEDIANTE COMPENSAÇÃO, A OFERTA SECUNDÁRIA PASSARÁ A TER PRIORIDADE DE RECEBIMENTO DAS ORDENS EM RELAÇÃO AO REMANESCENTE DA OFERTA PRIMÁRIA E DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE ORDEM DE CHEGADA DOS DOCUMENTOS DE ACETATAÇÃO E AQUISIÇÃO.

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, ativos que já estão em fase de estruturação ou ativos que já estão prontos para a aquisição. A expectativa é que os valores provenientes da Oferta primária estejam 100% (cem por cento) alocados 2 (dois) meses após o encerramento da Oferta. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na Oferta primária serão realizadas, na média, a IPCA + 11,8% a.a. (71% do portfólio) e CDI + 5,6% a.a. (os outros 29% do portfólio), e projeção de R\$ 0,11/ cota e DY de 13,8% a.a., conforme *pipeline* indicativo abaixo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 3ª Emissão de Cotas: Pipeline

PIPE1		Alocação (R\$ M)	Segmento	Tipo	Remuneração
Ativo 1		140,0	Shopping	Renda	IPCA + 11,25%
Ativo 2		100,0	Hoteleiro	Renda	CDI + 6,00%
Ativo 3		95,0	Residencial	Estoque	CDI + 5,25%
Ativo 4		84,4	Logístico	Renda	IPCA + 12,00%
Ativo 5		80,0	Residencial	Desenvolvimento	IPCA + 11,50%
Ativo 6		60,0	Residencial	Desenvolvimento	IPCA + 13,00%
Ativo 7		50,0	Renda Urbana	Renda	IPCA + 14,00%
Ativo 8		30,0	Residencial	Renda	IPCA + 10,00%
Ativo 9		25,0	Logístico	Desenvolvimento	IPCA + 10,00%
Total		664,4	-	-	IPCA + 11,8% a.a. e CDI + 5,6% a.a.

PIPE2		Alocação (R\$ M)	Segmento	Tipo	Remuneração
Ativo 1		36,9	Logístico	Renda	IPCA + 10,98%
Ativo 2		13,1	Logístico	Renda	IPCA + 7,00%
Ativo 3		10,1	Residencial	Estoque	IPCA + 9,28%
Estruturados		46,3	-	-	IPCA + 10,00%
Fil de CRI		29,7	-	Fil	13,5% ¹
Fil de Tijolo		17,9	-	Fil	9,7% ¹
Total		154,0	-	-	IPCA + 9,2%

FORNE: MAUÁ CAPITAL. (1) REPRESENTA O YIELD 12 MESES CONSIDERANDO INFLAÇÃO DE 4,00%. NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.



Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse Estudo, considera quatro tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo: **(i)** receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários dos ativos apresentados no *pipeline*; **(ii)** receita com as aplicações financeiras do “Caixa” do Fundo; **(iii)** receita com fundos imobiliários apresentados no *pipeline*; **(iv)** receita com ativos estruturados apresentados no *pipeline*.

Para a receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários, foi considerada a taxa de juros de cada ativo que o Fundo realizará investimento com os recursos oriundos da Oferta primária de cotas. Além disso, todas as premissas financeiras com relação a Taxa CDI de acordo com expectativas do Gestor e IPCA de 4,0% 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 do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

- Taxa de Gestão: 1,10% (cento e dez centésimo por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

- 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 IPCA + 6% ao ano, a qual será provisionada semestralmente e paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte.



- Despesas de Auditoria no valor de R\$ 31.648,00 por ano.
- Taxa CVM no valor de R\$ 43.200,00 por ano.
- Taxa CETIP, Anbima e Formador de Mercado no valor de R\$ 532.614,60 por ano
- Outras despesas no valor de R\$ 120 mil por ano.

Resultados Estimados

Segue abaixo resumo da projeção dos resultados mensais do Fundo com a realização do follow-on (3ª Emissão) dentro dos próximos 3 (três) anos.

Mauá Capital

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 3ª Emissão de Cotas: Estudo de Viabilidades¹

Projeções já consideram o MCHY11 na base 10

Por ter taxa média mais elevada, o MCHY11 poderá distribuir cerca de R\$ 0,11 / cota ao mês, mesmo considerando uma inflação em patamares mais baixos, na casa de 4% a.a.

A MAUÁ CAPITAL FEZ A PROJEÇÃO DO PATAMAR DE DISTRIBUIÇÃO DURANTE OS PRIMEIROS MESES PÓS OFERTA²

DISTRIBUIÇÕES MESES PÓS OFERTA

Mês	Distribuição R\$ / cota	Dividend Yield (a.a)
mar-24	0,110	13,9%
abr-24	0,110	13,9%
maio-24	0,110	13,9%
jun-24	0,110	13,9%
jul-24	0,110	13,9%
ago-24	0,110	13,9%
set-24	0,110	13,9%
out-24	0,110	13,9%
nov-24	0,110	13,9%
dez-24	0,110	13,9%

DISTRIBUIÇÕES ANOS 1, 2 E 3

Ano	Seriest	Dividend Yield (a.a)
Ano 1	0,110	13,8%
Ano 2	0,107	13,5%
Ano 3	0,104	13,1%

CORRELAÇÃO ENTRE IPCA E O RESULTADO MENSAL PROJETADO NO FUNDO²

IPCA a.a.	RESULTADO MENSAL MCHY11	D.Y
11%	R\$ 0,152	19,7%
10%	R\$ 0,146	18,8%
9%	R\$ 0,139	17,9%
8%	R\$ 0,133	17,0%
7%	R\$ 0,127	16,2%
6%	R\$ 0,120	15,3%
5%	R\$ 0,114	14,4%
4%	R\$ 0,107	13,5%
3%	R\$ 0,101	12,6%
2%	R\$ 0,094	11,8%
1%	R\$ 0,087	10,9%
0%	R\$ 0,080	10,0%

À MEDIDA QUE A SELIC CAI, A DIFERENÇA DE YIELD VAI FICANDO MAIOR, CONFORME GRÁFICO ABAIXO

Yield em relação ao preço de entrada na oferta, com custos.

FONTE: MAUÁ CAPITAL E TESOURO BRASILEIRO. (1) VALOR DA SELIC NO FINAL DE CADA ANO DE ACORDO COM O RELATÓRIO FOCUS E IPCA DE 4% AO ANO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. (2) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

5

189

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 3ª Emissão de Cotas: Sensibilidade Distribuição x Preço

DIVIDEND YIELD QUE O MERCADO TEM "PRATICADO" PARA OS FUNDOS DE PAPEL

	MCCIII	MCHFT11	FIIS DE CRF	FIIS DE CRI HIGH GRADE ²	FIIS DE CRI HIGH YIELD ³	FIIS HEDGE FUNDS ⁴
Última Distribuição (R\$/cota)	R\$ 0,90	R\$ 0,80	R\$ 0,86	R\$ 0,83	R\$ 0,90	R\$ 0,89
Média últimas 12 distribuições (R\$/cota)	R\$ 0,96	R\$ 0,97	R\$ 0,95	R\$ 0,92	R\$ 0,99	R\$ 0,97
Dividend Yield Atual	11,84%	11,29%	11,38%	10,63%	12,37%	12,02%
Dividend Yield Médio 12 meses⁵	12,66%	13,65%	12,70%	11,87%	13,81%	13,08%

NO CASO DE FUNDOS HIGH GRADE A MÉDIA TEM SIDO **ENTRE 10,5% E 12% a.a.**
NO CASO DE HIGH YIELDS A MÉDIA TEM SIDO **ENTRE 12% E 14, % a.a.**

SENSIBILIDADE VALOR DISTRIBUÍDO X YIELD X PREÇO DE MERCADO

CONSIDERANDO O ESTUDO DE VIABILIDADE DO MCHY11, QUE ESTIMA UMA DISTRIBUIÇÃO DE R\$ 0,11 a R\$ 0,115 /COTA, SE O MERCADO "PEDIR" UM DIVIDEND YIELD DE 12,5% a.a., O PREÇO DE MERCADO DO FUNDO PODERÁ FICAR ENTRE R\$ 10,56 E R\$ 11,04 /COTA⁶

O PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA É DE R\$ 10,08

	DISTRIBUIÇÃO MENSAL (R\$/COTA)						
	R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120	R\$ 0,125	R\$ 0,130
11,00%	R\$ 10,91	R\$ 11,45	R\$ 12,00	R\$ 12,55	R\$ 13,09	R\$ 13,64	R\$ 14,18
11,50%	R\$ 10,43	R\$ 10,96	R\$ 11,48	R\$ 12,00	R\$ 12,52	R\$ 13,04	R\$ 13,57
12,00%	R\$ 10,00	R\$ 10,50	R\$ 11,00	R\$ 11,50	R\$ 12,00	R\$ 12,50	R\$ 13,00
12,50%	R\$ 9,60	R\$ 10,08	R\$ 10,56	R\$ 11,04	R\$ 11,52	R\$ 12,00	R\$ 12,48
13,00%	R\$ 9,23	R\$ 9,69	R\$ 10,15	R\$ 10,62	R\$ 11,08	R\$ 11,54	R\$ 12,00
13,50%	R\$ 8,89	R\$ 9,33	R\$ 9,78	R\$ 10,22	R\$ 10,67	R\$ 11,11	R\$ 11,56
14,00%	R\$ 8,57	R\$ 9,00	R\$ 9,43	R\$ 9,86	R\$ 10,29	R\$ 10,71	R\$ 11,14

DIVIDEND YIELD % a.a.

FONTE: MAUÁ CAPITAL. AS ANÁLISES CONTIDAS TRATAM-SE DA VISÃO DA GESTORA. (1) A cota do MCHFT11 está ajustada para a base 100(2) A SELEÇÃO ADOTADA PELA MAUÁ CAPITAL É A MESMA EXPRESSA NO SLIDE B DESTA MATERIAL. (3) A SELEÇÃO FIIS DE CRI HIGH GRADE É COMPOSTA PELOS FUNDOS KNPII, KNCR1, CPTSI, HIGCR1, MCCII, VRTAI, VJCRI1, RBRRI1, KNSCI1, CVBRI1, SADI1, RBHSI1. (4) A SELEÇÃO DE HEDGE FUNDS É COMPOSTA PELOS FUNDOS BLMRI1, HSAFI1, MCHFT1, WHHRI1 E VGHFI1. (5) O CÁLCULO DO DIVIDEND YIELD MÉDIO DE 12 MESES CONSIDERA A SOMA DISTRIBUÍDA NOS ÚLTIMOS 12 MESES DIVIDIDA PELA COTA DE MERCADO DOS FUNDOS NO DIA 30/11/2023. (6) PROJEÇÕES CONSIDERAM O MCHY11 AJUSTADO PARA A BASE 10. A RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3
(+) Receita	159.897.616	151.661.419	151.661.419
(+) Receita CRIs	147.871.429	141.293.259	141.293.259
(+) Receita Caixa	1.658.027	0	0
(+) Receita FIIs	4.559.685	4.559.685	4.559.685
(+) Receita Estruturados	5.808.475	5.808.475	5.808.475
(-) Despesa total	(19.403.235)	(21.602.654)	(21.602.654)
(-) Taxa de adm/gestão	(13.190.181)	(13.190.181)	(13.190.181)
(-) Taxa CVM	(43.200)	(43.200)	(43.200)
(-) Auditoria	(31.648)	(31.648)	(31.648)
(-) Taxa Anbima	(6.216)	(6.216)	(6.216)
(-) Taxa CETIP	(235.480)	(235.480)	(235.480)
(-) Formador de Mercado	(290.918)	(290.918)	(290.918)
(-) Outros	(120.000)	(120.000)	(120.000)
(-) Performance efeito caixa	(5.485.591)	(7.685.010)	(7.685.010)
(=) Resultado	140.494.381	130.058.765	130.058.765
(=) Resultado/cota	1,35	1,25	1,25
(=) Distribuição/cota	1,32	1,29	1,25
Reserva/cota	0,66	0,12	0,03
Dividend Yield	13,9%	13,6%	13,2%

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. O GESTOR 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 PRÓPRIO GESTOR (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.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.

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

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Visão Geral do Portfólio:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 Conhecendo o Fundo



FUNDO IMOBILIÁRIO COM FOCO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CRIs) E **30 MESES DE HISTÓRICO**



COM HISTÓRICO DE **ELEVADA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS¹**



QUE NASCEU COM CRÉDITOS MAIS **HIGH YIELD**, MAS QUE AGORA ESTES **ATIVOS MATURARAM E POSSUEM PERFIL MODERADO²**



E QUE ATÉ HOJE TINHA MAJORITARIAMENTE **INVESTIDORES INSTITUCIONAIS³**



ENTRANDO NESTA OFERTA, O INVESTIDOR ACESSA O FUNDO **PELO VALOR PATRIMONIAL⁴**, OU SEJA, **SEM PAGAR ÁGIO**

FOCO DA ALOCAÇÃO⁵

1 Majoritariamente operações de **Crédito Imobiliário Estruturado (CRIs)**

2 Ativos originados e estruturados pelo time da Mauá Capital nos quais o MCHY seja **majoritário e "dono" das operações.**

3 Ativos com perfil de risco moderado e com **foco nas garantias imobiliárias**

4 Segmentos imobiliários mais resilientes e operações **auto-financeáveis**

FORNTE: MAUÁ CAPITAL. (1) DATA-BASE: 30/11/2023. COMPARATIVO FEITO UTILIZANDO UM GRUPO DE 24 FUNDOS IMOBILIÁRIOS DO MESMO SEGMENTO. FOI FEITA A COMPARAÇÃO DA MÉDIA PONDERADA DE DISTRIBUIÇÕES DO MCHY11 CONTRA A MÉDIA PONDERADA DO GRUPO DE COMPARAÇÃO. (2) TRATA-SE DE UMA ANÁLISE DA MAUÁ CAPITAL ELABORADA UTILIZANDO CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PELA GESTORA. (3) EXISTE UMA PARCELA MÍNIMA, DE 1,28% DO FUNDO DETIDA POR PESSOAS FÍSICAS EM 07/12/2023. (4) O PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA É O VALOR DA COTA PATRIMONIAL DA DATA DE 30/11/2023, ACRESCIDO DE TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA. (5) OBJETIVOS DA GESTORA, AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE SLIDE TRATAM SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 Rentabilidade e Preço de Mercado

PERFORMANCE SUPERA OS PRINCIPAIS INDICADORES¹

AQUI CONSIDERANDO COTA + RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS



RENTABILIDADE ANUALIZADA

CDI + 8,2% a.a.

IPCA + 13,4% a.a.

IFIX + 14,7% a.a.

HISTORICAMENTE O MCHY11 OPERA COM ÁGIO

EM RELAÇÃO AO SEU VALOR PATRIMONIAL



FORNTE: MAUÁ CAPITAL. (1) A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

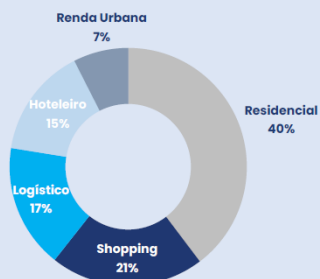
O portfólio do Fundo se divide em alocações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Crédito estruturado e recursos alocados em cotas de fundos de investimentos com rentabilidade bruta aproximada de 100% da Taxa DI (Fundos de Renda Fixa ou Fundos Referenciados ao CDI). Após a alocação dos recursos do f-on o portfólio apresentará uma taxa de IPCA + 11,4% e CDI +5,6%, com exposição majoritariamente em regiões de São Paulo e Sudeste focando, principalmente, em setores residenciais, logísticos e shoppings, nos quais apresentam boa relação de risco e retorno na visão do Gestor.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

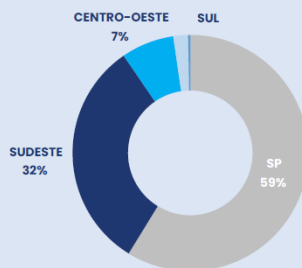
MCHY11 Depois da Oferta: Alocação por Segmento

SEGMENTOS RESILIENTES E 100% DOS ATIVOS COM GARANTIA REAL¹

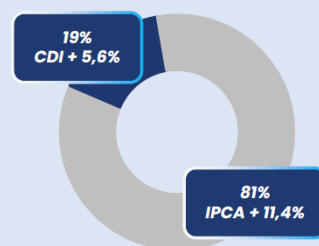
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM GARANTIA



TAXA MÉDIA DO PORTFÓLIO



FONTE: MAUÁ CAPITAL. (1) AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. A RENTABILIDADE PASSADA, 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. OBJETIVO DA GESTORA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 3ª Emissão de Cotas: DE/PARA

+ DIVERSIFICAÇÃO

+ LIQUIDEZ (+ R\$ 1 Bi)

+ CONTROLE DE RISCOS

= MANUTENÇÃO DA TAXA MÉDIA

	PARCELA DO MCHY ATUAL ¹	NOVOS ATIVOS	FINAL
COTA PATRIMONIAL	R\$ 99,65		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 350,6 Milhões ²	PIPELINE 1 R\$ 510,0 Milhões	R\$ 1,01 Bilhão
TAXA MÉDIA	IPCA + 12,0% a.a.	PIPELINE 2 R\$ 154,0 Milhões	IPCA + 11,4% a.a. (81%) CDI + 5,6% a.a. (19%)
NÚMERO DE ATIVOS	13	PIPELINE 1 9	49
CLASSE DE ATIVOS	100% CRI ³	PIPELINE 1 100% CRI	91% CRI e 9% FII
LTV MÉDIO	66%	PIPELINE 1 55%	58%

FONTE: MAUÁ CAPITAL. (1) DATA-BASE: 30/11/2023. (2) NÃO CONSIDERA RENDIMENTO A DISTRIBUIR. (3) CONSIDERA APENAS OS ATIVOS DO FUNDO QUE INTEGRARÃO O NOVO PORTFÓLIO. A CARTEIRA DO MCHY11 NO FECHAMENTO DE 30/11/2023 CONTEMPLA OUTROS TIPOS DE ATIVO (DEBENTURES).

A CLASSE DE ATIVOS CONTEMPLADA NESTE PIPELINE REPRESENTA UM RECORTE PARA FINS DO FUTURO DO FUNDO. A RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

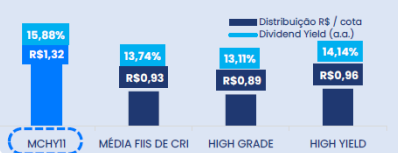
Abaixo apresentamos a distribuição de dividendos do Fundo desde o seu início.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MCHY11 Distribuição de rendimentos

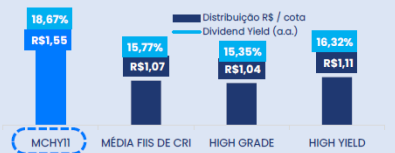
2021 ¹Juros e inflação baixos por conta da pandemia. Ano positivo para Fundos de CRI ²

MCHY pagou, em média R\$ 1,32/cota (Yield + 15,8% a.a.)³



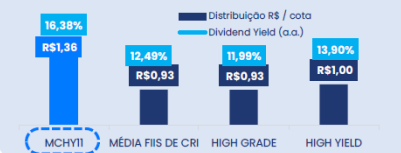
2022 ⁴Ano começa com inflação alta, mas logo vem 3 meses de deflação ⁵. Fundos High Yield sofrem queda nos preços de mercado por problemas com crédito ⁶

MCHY segue pagando média de R\$ 1,55 (Yield + 18,6% a.a.)⁴



2023 ⁷Inflação segue baixa. SELIC não cai na velocidade esperada.⁸ Mais problemas com crédito nos fundos HY.⁹

MCHY segue pagando média de R\$ 1,36 (Yield + 16,3% a.a.)⁷



FORNE: MAUÁ CAPITAL O LEVANTAMENTO CONSIDERA 33 FUNDOS IMOBILIÁRIOS QUE, NA CLASSIFICAÇÃO DA MAUÁ CAPITAL SÃO CONSIDERADOS "FIS DE CRI". DENTRO DESTA CLASSIFICAÇÃO, A MAUÁ CAPITAL TAMBÉM CRIOU AS SUBCATEGORIAS "HIGH YIELD" E "HIGH GRADE" PARA UMA REPRESENTAÇÃO MAIS FIEL DA REALIDADE. NA METODOLOGIA OS VALORES FORAM PONDERADOS PELOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS LÍQUIDOS DOS FUNDOS. (1) 2021 CONSIDERA O PERÍODO DE AGOSTO A DEZEMBRO, DADO QUE O MCHY TEVE INÍCIO EM JULHO-2021. (2) <https://investidor.estadão.com.br/educacao-financeira/evolucao-da-taxa-selic-desde-a-pandemia/>. (3) YIELD DO MCHY ESTÁ EXPRESSO EM RELAÇÃO AO VALOR PATRIMONIAL (4) 2022 CONSIDERA O PERÍODO DE JANEIRO A DEZEMBRO. (5) <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/fb12022> (6) TRATA-SE DE UMA ANÁLISE DA MAUÁ CAPITAL ELABORADA UTILIZANDO CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PELA GESTORA. (7) 2023 CONSIDERA DISTRIBUIÇÕES ATÉ NOVEMBRO. (8) <https://valorinveste.globo.com/mercados/renda-variavel/bolsas-e-indices/noticia/2023/11/20/boletim-focus-projecoes-para-inflacao-coem-em-2023-e-2024-selic-e-mantida.gntml> (9) <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliaarios/noticia/2023/04/03/grise-de-credito-chega-aos-fundos-imobiliaarios-nun-momento-turbulento-para-a-categoria.ghtml>

Procedimentos que Buscamos Adotar:

As operações que buscamos alocar no MCHY11 são, majoritariamente, CRIs para financiamento de obras, alavancagem de locação e/ou operacional, financiamento de estoque e créditos pulverizados. Na visão do gestor são setores que apresentam boa relação de risco e retorno no mercado imobiliário, nas quais apresentam taxas atrativas de remuneração e boas garantias reais. Para todos os CRIs buscamos adotar como denominador comum garantias reais robustas, sendo elas, principalmente, mas não se restringindo à: (i) alienação fiduciária dos imóveis/cotas da SPE; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; (iii) aval dos sócios. Para as operações de financiamento, sejam de obras ou estoque, focamos em projetos já lançados com *players* de médio porte do ramo de incorporação, além de uma análise robusta e controle/monitoramento diário de todas as operações. No que tange à alavancagem de locação e/ou operacional, fazemos uma análise de crédito robusta com empresas de médio/grande porte que possuem um bom portfólio imobiliário o que faz com que as operações tenham uma relação de *Loan-to-Value* (LTV) atrativa e, de preferência, menor que 50%, já para as operações de créditos pulverizados nos aproveitamos da expertise da Mauá Capital e seu histórico de sucesso nessa categoria e utilizamos um rating proprietário que leva em conta 37 diferentes variáveis, além de um controle e acompanhamento diário de forma rigorosa.

MCHY11 Depois da Oferta: Tipos de Operação¹

<p>62%</p> <p>FINANCIAMENTO DE ATIVOS PRONTOS E LOCADOS</p> <p>COMO FUNCIONA: Proprietários de imóveis que, na visão da Mauá, são resilientes e que geram bons fluxos de locações, deixam estes imóveis em garantia e levantam recursos para diversas finalidades.</p> <p>POR QUE É OPORTUNÍSTICO? Porque é uma opção que evita que o proprietário tenha que "queimar" bons ativos, num momento que precisa de fluxo. E, por isso, aceita operações com taxas mais elevadas.</p> <p>POR QUE É RESILIENTE? Porque geralmente o fluxo de locação que o imóvel gera é suficiente para o pagamento da dívida. São geralmente imóveis logísticos ou comerciais, nos quais é possível fazer, na visão da Mauá, uma correta precificação com nível confortável de garantias.</p>	<p>18%</p> <p>FINANCIAMENTO DE OBRAS DE PROJETOS JÁ LANÇADOS</p> <p>COMO FUNCIONA: Incorporador já aprovou e lançou o projeto, já vendeu unidades, já iniciou as obras, está com <i>skin in the game</i> e agora precisa de financiamento para terminar a obra (plano empresário).</p> <p>POR QUE É OPORTUNÍSTICO? Porque os Bancos já estão mais restritos para oferta de crédito de plano empresário e existem obras, que na visão da gestora, são de bons projetos em andamento.</p> <p>POR QUE É RESILIENTE? Porque os projetos são selecionados segundo critérios de microrregiões, características técnicas, performance, vendas, preços, etc. Além disso, é possível ter todo o projeto e os recebíveis, atuais e futuros como garantia.</p>	<p>11%</p> <p>FINANCIAMENTO DO ESTOQUE DE UNIDADES DE INCORPORADORAS</p> <p>COMO FUNCIONA: Incorporador precisa de recursos para, um próximo projetos, uma nova obra, mas tem, em projetos já entregues, unidades prontas e livres, ainda não vendidas, que podem ser dadas em garantia.</p> <p>POR QUE É OPORTUNÍSTICO? Porque é uma opção que evita que o incorporador tenha que "queimar" unidades de seu projeto, abaixando a percepção de valor do empreendimento. São usualmente operações curtas com bons patamares de garantias.</p> <p>POR QUE É RESILIENTE? Porque as unidades dadas em garantia estão prontas, o projeto está entregue, e por isso, existe um histórico de informações que pode ser utilizado na correta precificação da operação, que tem ciclo mais curto.</p>	<p>9%</p> <p>FINANCIAMENTO PARA MUTUÁRIOS (PESSOAS FÍSICAS)</p> <p>COMO FUNCIONA: Financiamento imobiliário para mutuários na aquisição de imóveis, ou também em operações de <i>home equity</i> (alienação fiduciária dos próprios imóveis).</p> <p>POR QUE É OPORTUNÍSTICO? Porque os Bancos também subiram as taxas de financiamento e estão restringindo a liberação de crédito principalmente para mutuários que não conseguem comprovar renda formal.²</p> <p>POR QUE É RESILIENTE? Porque é possível ter a Alienação Fiduciária do imóvel que é normalmente a moradia do mutuário, que já deu entrada, de usualmente 30% a 40% do total³ e tem todo o incentivo a não perder o ativo e o valor investido.</p>	<p>NÃO É O FOCO</p> <p>ATIVOS SEM GARANTIA REAL: Com foco apenas no balanço do devedor (risco de crédito puro).</p> <p>LOTEAMENTO / MULTIPROPRIEDADE Segmentos que demandam uma especialização muito grande. Deixamos para outras gestoras.</p> <p>BUSCA EXPOSIÇÃO MAJORITÁRIA EM OBRAS Tomamos cuidados adicionais em operações que envolvem risco de obra / performance. Idealmente esta parcela não passará de 25% do fundo.</p> <p>REGIÕES COM MENOR LIQUIDEZ No momento atual, ainda vemos escassez de crédito para operações em regiões mais líquidas, que preferimos por uma questão de risco.</p>
--	--	--	---	--

FONTES: MAUÁ CAPITAL. (1) AS INFORMAÇÕES AQUI APRESENTADAS REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR. AS INFORMAÇÕES AQUI APRESENTADAS REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADA, IMPLEMENTAR ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. (2) <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2023/12/04/taxa-do-credito-imobiliario-so-deve-cair-em-2024.ghtml>. (3) OS PERCENTUAIS REPRESENTADOS SÃO VALORES APROXIMADOS REFERENTES AS OPERAÇÕES DA MAUÁ.

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. O GESTOR 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 PRÓPRIO GESTOR, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR 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 DESTA 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 DO FUNDO 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.

DocuSigned by:
Eduardo Fonseca Rodrigues
Signed By: EDUARDO FONSECA RODRIGUES:91908310391
CPF: 91908310391
Signing Time: 1/18/2024 8:28:13 PM BRT

5AB3D32C0AA641C2A46294D0B3FEA406

Eduardo Fonseca Rodrigues
Administrador

DocuSigned by:
Natália de Cássia Tozi Nascimento
Assinado por: NATALIA DE CASSIA TOZI NASCIMENTO:30496001876
CPF: 30496001876
Data/Hora de Assinatura: 1/18/2024 8:35:19 PM BRT

FB5846F0975C492C9670983C4C11066E

Natália de Cássia Tozi Nascimento
Administradora



Anexo I

Fluxo de Caixa Projetado e Alocação de Ativos

	Ano 1	Ano 2	Ano 3
(+) Receita	160.800.587	152.407.392	152.407.392
(+) Receita CRIs	148.260.165	141.590.307	141.590.307
(+) Receita Caixa	1.723.337	(0)	(0)
(+) Receita FIIs	4.559.685	4.559.685	4.559.685
(+) Receita Estruturados	6.257.400	6.257.400	6.257.400
(-) Despesa total	(19.506.177)	(21.751.849)	(21.751.849)
(-) Taxa de adm/gestão	(11.160.923)	(11.160.923)	(11.160.923)
(-) Taxa CVM	(43.200)	(43.200)	(43.200)
(-) Auditoria	(31.648)	(31.648)	(31.648)
(-) Taxa Anbima	(6.216)	(6.216)	(6.216)
(-) Taxa CETIP	(235.480)	(235.480)	(235.480)
(-) Formador de Mercado	(290.918)	(290.918)	(290.918)
(-) Outros	(120.000)	(120.000)	(120.000)
(-) Performance efeito caixa	(5.588.533)	(7.834.205)	(7.834.205)
(=) Resultado	141.294.410	130.655.543	130.655.543
(=) Resultado/cota	1,36	1,26	1,26
(=) Distribuição/cota	1,32	1,29	1,25
Reserva/cota	0,72	0,25	0,23
Dividend Yield	13,8%	13,5%	13,1%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	36.655.973/0001-06
Data de Funcionamento:	14/06/2021	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMCHYCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	3.589.771,00
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:	31/12
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:	11/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MAUA CAPITAL REAL ESTATE LTDA	04.608.171/0001-59	AV BRIG FARIA LIMA, 1485, TORRE NORTE 180 AND - JARDIM PAULISTANO, SAO PAULO - SP - 01452-002	(11) 21020733
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400, Água Branca, Torre Torno, São Paulo/SP	(11) 36743901
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP CCTVM S.A	02.332.886/0001-04	Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032	(11)30731135
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
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 Fundo encontra-se em período de captação.			
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\$)		
	BELU11 IPCA	29.439.845,64	SIM	-36,79%
	CRI 17L0776106	45.920.440,47	SIM	7,73%
	CRI 18F0849476	19.740.435,53	SIM	7,96%
	CRI 18F0922802	22.672.297,22	SIM	13,16%
	CRI 18F0922803	3.429.619,01	SIM	-2,47%
	CRI 19G0290175	38.502.683,37	SIM	7,73%
	CRI 19K1139274	11.604.004,25	SIM	18,57%
	CRI 20B0985008	13.969.171,31	SIM	43,76%
	CRI 20H0747498	1.862.743,16	SIM	20,38%
	CRI 20H0747803	10.939.864,55	SIM	18,61%
	CRI 21C0777201	15.921.473,79	SIM	30,14%
	CRI 21D0402922	11.637.677,40	SIM	34,00%
	RBMM11 IPCA	1,22	SIM	-95,16%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez; As debêntures estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez;			
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: Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria			
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. O Administrador 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; (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 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 do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará 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, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. 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 do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do 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 . 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, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	<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, o Administrador 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 do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador 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, salvo 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, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão 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 à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os 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-se 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.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	<p>A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a: 1,25% (um vírgula vinte e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), nos seis primeiros meses do Fundo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês, atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“IGP-M/FGV”). Ataxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.</p>		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	4.291.522,42	1,19%	1,07%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Allan Hadid	Idade: 47 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
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	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
	BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
			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	1.079,00	1.394,00	0,10%	0,10%	0,00%	
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%	1,00	1.340.770,00	99,90%	99,90%	0,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	31/12/2022	5.663.039,74	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	04/01/2023	700.967,38	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	06/01/2023	389.668,78	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/01/2023	731.781,08	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/01/2023	4.186.560,03	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/01/2023	895.615,67	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	18/01/2023	18.393,33	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	23/01/2023	503.358,38	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/01/2023	3.348.794,99	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/01/2023	897.844,50	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/01/2023	18.421,12	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	23/01/2023	503.358,38	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/01/2023	31.377.078,61	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/01/2023	380,08	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	31/01/2023	339.276,26	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/02/2023	287.305,36	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/02/2023	390.605,41	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/02/2023	30.529.961,35	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/02/2023	520.766,43	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/02/2023	856.247,16	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/02/2023	1.133.486,43	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/02/2023	755.654,80	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/02/2023	32.540.489,97	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/02/2023	17.832,83	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	16/02/2023	917,10	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/02/2023	438.893,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	24/02/2023	18.336.749,54	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/02/2023	4.741.432,78	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	27/02/2023	135.762,88	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/02/2023	13.609.135,99	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	28/02/2023	135.831,35	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/02/2023	4.200.722,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/02/2023	439.789,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/03/2023	287.048,97	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/03/2023	389.519,83	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/03/2023	1.050.365,80	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/03/2023	571.691,15	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/03/2023	534.789,57	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/03/2023	339.198,62	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/03/2023	965.066,98	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/03/2023	419.710,40	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	1.053.918,51	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	573.352,23	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	196.323,07	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	966.955,71	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	419.917,21	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2023	1.534.344,94	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	28/03/2023	271.965,82	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	31/03/2023	224.652,32	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	05/04/2023	224.983,14	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/04/2023	61.709,15	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	10/04/2023	1.784,07	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/04/2023	176.033,53	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/04/2023	211.270,10	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/04/2023	1.784,07	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/04/2023	943.450,72	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	12/04/2023	917,20	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/04/2023	1.630.415,62	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	14/04/2023	304.968,81	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	17/04/2023	579.736,95	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	24/04/2023	488.905,60	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/04/2023	345.565,36	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/04/2023	125.338,92	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	125.338,92	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	927.910,58	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	946.656,08	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	1.330.762,28	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	581.427,62	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	26/04/2023	489.376,33	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2023	345.729,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/04/2023	709,28	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	04/05/2023	287.382,11	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/05/2023	394.942,28	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	09/05/2023	40.719,07	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	12/05/2023	12.830,79	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/05/2023	3.190.892,98	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/05/2023	429.661,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/05/2023	1.119.639,52	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/05/2023	11.160,79	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/05/2023	3.200.188,56	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/05/2023	429.871,64	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/05/2023	14.073,15	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/05/2023	472.858,95	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	31/05/2023	169.954,15	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/06/2023	286.226,75	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/06/2023	363.782,16	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/06/2023	14.138,73	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	07/06/2023	17.894,16	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/06/2023	1.546.813,91	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/06/2023	674.837,12	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/06/2023	283.577,64	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/06/2023	55.621,78	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/06/2023	283.577,64	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/06/2023	478.488,98	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/06/2023	56.536.546,04	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	1.553.974,69	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	363.845,02	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	257.633,63	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	478.964,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	56.565.572,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/06/2023	2.929.240,71	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/06/2023	264.122,87	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/06/2023	233.660,41	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/06/2023	17.007,68	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	144.799,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	248.259,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	10/07/2023	793.738,93	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	21.099.549,40	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	89.955,52	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	18.268,09	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	1.720.117,93	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	229.607,64	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2023	1.191.231,42	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/07/2023	3.887.668,02	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/07/2023	481.951,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/07/2023	288.805,10	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/07/2023	675.269,23	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	14/07/2023	6.061,53	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	17/07/2023	100,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	18/07/2023	199,19	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/07/2023	100,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	20/07/2023	159.869,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/07/2023	482.815,88	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	483.057,64	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	2.672.864,23	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	24/07/2023	483.849,15	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	289.799,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	671.413,66	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	99,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	160.029,59	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/07/2023	473.235,06	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/07/2023	276.861,69	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	27/07/2023	505.405,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/07/2023	439.103,67	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/08/2023	51.426,18	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/08/2023	277.995,13	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/08/2023	66.771,03	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	08/08/2023	25.073.678,63	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	11/08/2023	917,30	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/08/2023	470.088,30	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/08/2023	718.063,52	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/08/2023	511.154,12	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/08/2023	450.062,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/08/2023	14.644.846,09	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	22/08/2023	4.402.992,17	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/08/2023	574.810,11	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	10.256.739,26	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	574.810,11	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	1.730.849,79	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	472.127,40	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	721.178,25	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	513.116,08	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2023	450.926,76	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	28/08/2023	141.990,34	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/09/2023	250.909,44	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/09/2023	142.549,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/09/2023	1.286.380,39	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/09/2023	756.619,16	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/09/2023	210.403,46	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/09/2023	228.619,93	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	15/09/2023	210.502,21	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	20/09/2023	5.340,26	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/09/2023	471.229,26	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	aquisição	25/09/2023	472.671,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/09/2023	1.652.400,50	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/09/2023	1.291.935,00	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/09/2023	524.895,90	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/09/2023	471.691,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/09/2023	472.671,55	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/09/2023	123.521,43	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	06/10/2023	261.926,02	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	06/10/2023	123.999,68	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/10/2023	421.773,20	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/10/2023	951.379,21	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/10/2023	917,18	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	23/10/2023	450.241,99	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/10/2023	450.442,06	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/10/2023	2.593.013,29	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/10/2023	423.100,81	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/10/2023	953.039,34	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/10/2023	345.684,42	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/10/2023	130.029,73	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE	alienação	08/11/2023	252.455,78	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/11/2023	341,40	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/11/2023	130.507,59	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/11/2023	686.853,18	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	14/11/2023	439.051,35	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	14/11/2023	43,67	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/11/2023	283.686,54	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/11/2023	674.260,66	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/11/2023	30.095.011,75	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/11/2023	4.406.124,97	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	27/11/2023	14.999.406,92	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	27/11/2023	561.765,73	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/11/2023	14.451.848,22	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/11/2023	562.016,87	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/11/2023	55.600,63	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/11/2023	150.338,63	29/10/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
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 no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. 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 a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:				
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.
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: 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 – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
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
----	---

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

**MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA