

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII ("FUNDO")

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

totalizando o montante inicial de até

R\$ 292.721.416,08

(duzentos e noventa e dois milhões, setecentos e vinte um mil, quatrocentos e dezesseis reais e oito centavos)

Código ISIN nº BRMCCICTF008

Código de negociação das Cotas na B3: MCCI11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/051, em 07 de outubro de 2020



1. ADMINISTRADOR E GESTOR

1.1 Administrador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador").

1.2 Gestor: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, e inscrita para a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.221.193.498, contratada pelo Fundo para prestar os serviços de gestão carteira de valores mobiliários do Fundo ("Mauá Capital" ou "Gestor").

2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi originalmente constituído sob a forma de fundo de investimento multimercado - FIM, pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108" formalizado em 28 de outubro de 2015, cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2019 para "Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior". Posteriormente, através da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior" realizada em 21 de agosto de 2019, o Fundo foi transformado em fundo de investimento imobiliário e teve a sua denominação alterada para "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", conforme a presente. Em 27 de setembro de 2019, foi realizada a "Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", por meio da qual foi aprovada a versão atual do regulamento do Fundo ("Regulamento"). O Administrador aprovou a realização da Oferta por meio do "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII" formalizado em 22 de setembro de 2020 e registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1935777, em 23 de setembro de 2020 e, em complemento, o Administrador aprovou, por novo ato do Administrador, realizado em 20 de outubro de 2020 e registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936439, em 20 de outubro de 2020, o Preço de Emissão e a quantidade de Novas Cotas emitidas ("Atos do Administrador"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Em 22 de setembro de 2020, o Administrador divulgou o fato relevante do Fundo para fins de comunicar a aprovação da Oferta e dar conhecimento aos cotistas do fundo sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante"). O Coordenador Líder convidou e contratou as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Novas Cotas.

3. OBJETIVO DO FUNDO

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

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de processo de consulta formal para deliberação dos cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, os quais aprovaram a realização de referidas operações, por meio de quórum representando 25,94% (vinte cinco inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo com relação à matéria prevista na alínea “i” a seguir e de quórum representando 25,91% (vinte e cinco inteiros e noventa e um centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo com relação à matéria prevista na alínea “ii” a seguir. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos ou administrados; ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que respeitados os critérios de elegibilidade estabelecidos em referida deliberação. **Os “Riscos de Potencial Conflito de Interesses” estão previstos na página 108 do Prospecto.**

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR 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 ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data do Prospecto, o Fundo possui 23,17% (vinte e três inteiros e dezessete centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, respeitados os percentuais previstos na tabela acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

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

5. PÚBLICO-ALVO

A Oferta tem como público-alvo todo e qualquer investidor, incluindo os (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.043,72 (um milhão e quarenta e três reais e setenta e dois centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.361 (dez mil, trezentas e sessenta e uma) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e os (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.043,72 (um milhão e quarenta e três reais e setenta e dois centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.360 (dez mil, trezentas e sessenta) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais”), que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.

6. PRAZO DO FUNDO

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

7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA, DIREITO DE PREFERÊNCIA, REGIME DE DISTRIBUIÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

A distribuição das Cotas será liderada e realizada 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 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, contratada para ser o coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), que realizará a Oferta de até 3.032.754 (três milhões, trinta e duas mil e setecentas e cinquenta e quatro) cotas escriturais e nominativas (“Novas Cotas”), com valor unitário de R\$96,52 (noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), definido com base no valor de mercado das cotas do Fundo em 19 de outubro de 2020, com aplicação de desconto de 6,04% (“Preço de Emissão”), na data da liquidação do Direito de Preferência (“Data de Emissão”), totalizando o montante inicial de até R\$292.721.416,08 (duzentos e noventa e dois milhões, setecentos e vinte um mil, quatrocentos e dezesseis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472 (“Oferta”). A Oferta terá o montante mínimo de R\$30.000.056,84 (trinta milhões, cinquenta e seis e oitenta e quatro centavos), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação deste Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 (“Prazo de Colocação”), caso ocorra a subscrição do montante mínimo da Oferta.

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor deverá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$25.095,20 (vinte e cinco mil, noventa e cinco reais e vinte centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido abaixo) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador e do Gestor do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Cotas Adicionais”). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, sendo que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Os Investidores poderão realizar, durante o período de subscrição, a subscrição de Novas Cotas, conforme procedimento descrito no Prospecto (“Período de Subscrição”).

Nos termos do artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento, a Oferta contará com a cobrança de Taxa de Distribuição equivalente a 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos por cento), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo (**"Taxa de Distribuição Primária"**), a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência).

A Oferta terá uma quantidade mínima de 310.817 (trezentas e dez mil e oitocentas e dezessete) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$30.000.056,24 (trinta milhões e cinquenta e seis reais e vinte quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Emissão (**"Montante Mínimo da Oferta"**), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

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

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e das disposições constantes no Prospecto.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (**"Cotas Adicionais"**), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta.

Não será permitido o recebimento de reservas antecipadas. Os Investidores poderão realizar durante o Período de Subscrição o seu pedido junto ao Coordenador Líder, para subscrição de Cotas (**"Período de Subscrição"**). O contrato de distribuição da Oferta estará disponível para consulta na sede do Administrador a partir da divulgação deste Anúncio de Início (**"Contrato de Distribuição"**).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de colocação das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

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

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com Distribuição Parcial das Novas Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Assim, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

7.1. Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme definido no Prospecto), nos termos do Regulamento (**"Direito de Preferência"**). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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

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

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

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

Na ocasião de subscrição e integralização das Novas Cotas, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de emissão da Nova Cota.

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

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

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

7.2. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta será realizada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo 3º Dia Útil após a divulgação dos Atos do Administrador, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência; **(ii)** será utilizada sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais e intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; **(iii)** não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; **(iv)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; **(v)** deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se **(a)** ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou **(b)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Definitivo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM 818/2019;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos investidores;

(v) os Cotistas do Fundo que possuam cotas do Fundo no 3º Dia Útil após a divulgação dos Atos do Administrador, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, e as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo por Investidor;

(ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(x) ainda durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, encaminhadas por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de pedido, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de pedido ou limites máximos de investimento, observada o Investimento Mínimo por Investidor;

(xii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará **(a)** os pedidos de subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiii) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou intenções de investimento, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder;

(xiv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração e da taxa de performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xv) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xvii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na Carta Convite, conforme o caso;

(xvi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou intenção de investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou intenção de investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista no Contrato de Distribuição;

(xvii) caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição (conforme definido no Prospecto). Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor da Oferta não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou intenções de investimento, conforme o caso, dos Investidores serão canceladas;

(xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado ("**Oferta Não Institucional**").

No mínimo, 2.426.203 (dois milhões, quatrocentas e vinte seis mil e duzentas e três) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas.

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

(i) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400;

(ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(vi)" abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto nas alíneas abaixo;

(iii) caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição

e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição (“**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**”). Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo;

(iv) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

(v) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

(vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até as 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

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

Mais informações a respeito da Oferta Não Institucional na Seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Oferta Não Institucional”, na página 58 do Prospecto.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais pedidos antecipados observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, até o Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na intenção de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as intenções de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto no Prospecto e no Contrato de Distribuição, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, não será admitida a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou intenção de investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Valor da Nova Cota, acrescido do valor total da Taxa de Distribuição Primária;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;

(vii) As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no Prospecto e no Contrato de Distribuição; e

(viii) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

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

Mais informações a respeito da Oferta Institucional na Seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Oferta Institucional”, na página 62 do Prospecto.

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída pelo Fundo no âmbito da Oferta.

7.3. Subscrição e Integralização: No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão realizar a subscrição das Novas Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação do Direito ou na Data de Liquidação, conforme o caso.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação prevista no Cronograma indicativo da Oferta, serão realizadas junto ao Escriturador, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, observado o previsto abaixo acerca das falhas.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição (conforme definido no Prospecto).

As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

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

7.4. Suspensão, Cancelamento e Prorrogação da Distribuição: A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se a Oferta estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Cotistas e esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores pagos ou subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

7.5. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta: Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	23/09/2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	07/10/2020
3.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/10/2020
4.	Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência	23/10/2020
5.	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	27/10/2020
6.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	05/11/2020
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	09/11/2020
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/11/2020
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11/11/2020
10.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	23/11/2020
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	24/11/2020
12.	Data de Liquidação da Oferta	27/11/2020
13.	Data estimada para encerramento da Oferta Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/04/2021

⁽¹⁾ Caso, na última Data de Liquidação, as Novas Cotas adquiridas ou subscritas não sejam totalmente pagas ou integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar e integralizar as Novas Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e do não pagamento e integralização das Novas Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação, o Coordenador Líder poderá transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e o pagamento e a integralização de tais Novas Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, observada a aplicação da Taxa de Distribuição Primária, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir e pagar ou subscrever e integralizar tais Novas Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas e das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽³⁾ Os Pedidos de Subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Subscrição mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽⁴⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas um período de Procedimento de Alocação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas Datas de Liquidação serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

8. RESGATE DAS COTAS

Não será permitido o resgate de Cotas.

9. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Nos termos da comunicação recebida em 02 de outubro de 2020 e submetida à CVM em 06 de outubro de 2020, a B3 deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto no Prospecto e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

10. INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO

A partir da data de divulgação deste Anúncio de Início.

11. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

- (i) Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.
- (ii) Gestor: Mauá Capital Real Estate Ltda., acima qualificada.
- (iii) Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
- (iv) Escrituração de Cotas: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.
- (v) Auditor Independente: Ernst & Young Terco Assessoria Ltda., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, SP Corporate Tower, Torre Norte, 9º andar, conjunto 91, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0001-31.
- (vi) Assessores Jurídicos:
Souza Mello e Torres Sociedade de Advogados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, CEP 01451-133; e
Issaka, Ishikawa, Peyser, Cornacchia e Assolini Advogados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar, CEP 13104-072.

12. ACESSO AO PROSPECTO

O presente Anúncio de Início será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3 abaixo descritos, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

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

- **Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

Correio Eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII Mauá Capital" - "Documentos", e então acessar o documento desejado);

- **Coordenador Líder**

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

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

Att.: Mercado de Capitais - DCM

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII MAUÁ Recebíveis" e então, localizar o documento desejado).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rio de Janeiro

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

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano de "2020" e em seguida "Quotas de Fundo Imobiliário", selecionar o "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", e, então, selecionar o documento desejado).

- **Ambiente de Negociação**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

Website: <http://www.b3.com.br>/neste *website* acessar>Produtos e Serviços>Soluções para Emissores>Ofertas Públicas/Saiba Mais>Ofertas em andamento > Fundos> "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII - 4ª Emissão", e, então, localizar o documento requerido.

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

13. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto.

A data deste Anúncio de Início é 20 de outubro de 2020

Coordenador Líder



Administradora



Gestora



Assessor Legal
do Coordenador Líder



Assessor Legal
da gestora



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini