

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA E 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\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)



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 Primária na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/053, em 07 de novembro de 2019

Registro da Oferta Secundária na CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2019/010, em 07 de novembro de 2019

1. Administrador, Ofertantes e Gestora

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**")

1.1. Ofertantes: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América (doravante denominados em conjunto como "**Ofertantes**".

1.2. Gestora: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, e inscrita pera 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 "**Gestora**").

2. Forma de Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta

O Fundo foi orginalmente constituído na 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 2016, 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**, tendo sido transformado em fundo de investimento imobiliário - FII através da **Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior**, o qual aprovou o regulamento do Fundo devidamente registrado, em 23 de agosto de 2019, sob o nº 1164643, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado em 02 de outubro 2019, e devidamente registrado sob o nº 1165776, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado de tempos em tempos ("**Regulamento**"). Os Ofertantes aprovaram a realização da Oferta Secundária ("**Oferta Secundária**") por meio do "Written Resolutions of the manager of Mauá Capital General Partner II LLC - general partner of Mauá Capital Real Estate Debt II LP", datado de 15 de outubro de 2019 devidamente assinado, traduzido juramentado e registrado, em 22 de outubro de 2019, sob o nº 9038035, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e do "Written Resolutions of the manager of Mauá Capital General Partner I LLC - general partner of Mauá Capital Real Estate Debt I LP", datado de 15 de outubro de 2019 devidamente assinado, traduzido juramentado e registrado, em 22 de outubro de 2019, sob o nº 9038034, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A oferta primária ("**Oferta Primária**") e, em conjunto com a Oferta Secundária, "**Oferta**") foi aprovada por meio da **Ata de Assembleia Geral de Cotistas** realizada em 22 de agosto de 2019, a qual foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1164814, em 29 de agosto de 2019. 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.

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.

4. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta Primária serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens Regulamento. Tendo em vista que a entrada de novos cotistas no Fundo ensejará a automática invalidação dos itens 3 e 4 da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, nos termos do Ofício nº 145/2019/CVM/SIN/DLIP, de 14 de outubro de 2019, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária somente 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 observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Os "Riscos de Potencial Conflito de Interesses" estão previstos na página 62 do Prospecto.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Anúncio de Início, são os titulares das Cotas Ofertadas descontados todos os custos da Oferta Secundária.

5. Público-Alvo

A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, incluindo (i) os investidores institucionais, assim entendidos como os fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidos profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) os investidores não institucionais, assim entendidos como as pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da regulamentação da CVM, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”). 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.

7. Características Gerais da Oferta, 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 Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, contratada para ser o coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), que realizará (i) a Oferta Secundária de 2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas objeto da primeira emissão de cotas do Fundo, nominativas, escriturais, em classe e série únicas todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), com base no valor patrimonial da Cota (data-base de 30 de setembro de 2019) e acrescido da perspectiva de rentabilidade do Fundo, nos termos dos itens (i) e (ii) do item 6.1.3. do Regulamento, perfazendo o montante total de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) (“**Cotas Ofertadas**”, “**Montante Total da Oferta Secundária**” e “**Valor das Cotas Ofertadas**”); e (ii) a Oferta Primária de até 2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) cotas em classe e série únicas da segunda emissão do Fundo, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), valor esse fixado com base no valor patrimonial da Cota (data-base de 30 de setembro de 2019) e acrescido da perspectiva de rentabilidade do Fundo, nos termos dos itens (i) e (ii) do item 6.1.3. do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019 (“**Valor das Novas Cotas**” e, em conjunto com o Valor das Cotas Ofertadas, “**Preço da Cota**”), na data da primeira liquidação financeira da Oferta (“**Data de Emissão**”), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais) (“**Novas Cotas**” e, em conjunto com as Cotas Ofertadas, “**Cotas**” e “**Montante Total da Oferta Primária**”, que quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta Secundária, “**Montante Total da Oferta**”), perfazendo o Montante Total da Oferta de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão subscritas e integralizadas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas. Nos termos do artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento, a Oferta contará com a cobrança de Taxa de Distribuição, tanto no âmbito da Oferta Secundária como no âmbito da Oferta Primária, equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento), correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Cotas, dentre eles (a) o valor dos gastos da distribuição das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (ii) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (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; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para registro das alterações ao Regulamento e demais atos; (viii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Total da Oferta (“**Taxa de Distribuição**”), a qual será acrescida ao valor das Cotas a serem adquiridas/subscritas e integralizadas pelos Investidores.

A Oferta Secundária terá o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Montante Mínimo da Oferta Secundária**”), sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Caso o Montante Mínimo da Oferta Secundária não seja atingido Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 (“**Prazo de Colocação**”), a Oferta Secundária e a Oferta Primária serão canceladas. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Secundária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 64 do Prospecto.**

A Oferta Primária terá uma quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Montante Mínimo da Oferta Primária**”), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada. Após a alocação da totalidade das Cotas Ofertadas na Oferta Secundária, os Pedidos de Reserva passarão a ser alocados por ordem de chegada à Oferta Primária e tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Primária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Primária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

As Novas Cotas serão integralizadas e as Cotas Ofertadas serão adquiridas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá adquirir no âmbito da Oferta Secundária ou subscrever e integralizar no âmbito da Oferta Primária, no mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”). O Montante Total da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo (“**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 Primária. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta Primária. É admissível o recebimento de reservas para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo investidor após a divulgação deste Anúncio de Início. Os Investidores poderão realizar durante o Período de Reserva a sua reserva junto ao Coordenador Líder, para subscrição ou aquisição de Cotas, conforme abaixo definido (“**Período de Reserva**”). 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 Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas; e (ii) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, totalizando o Montante Total da Oferta, sem considerar (i) a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais; e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária e a possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária, conforme descrito neste item.

A Oferta Secundária terá prioridade de distribuição em relação à Oferta Primária.

Será admitida a Distribuição Parcial da Oferta Secundária e a Distribuição Parcial da Oferta Primária. Quando da celebração do seu Pedido de Reserva, o Investidor deverá assinalar (i) as condições para sua adesão da Oferta Secundária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; e (ii) as condições para sua adesão da Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores interessados em adquirir as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária poderão, quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva, condicionar a sua adesão à Oferta Secundária conforme procedimento descrito no item “Distribuição Parcial da Oferta Secundária” na página 26 do Prospecto.

Os Investidores interessados em adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária poderão, quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva, condicionar a sua adesão à Oferta Primária conforme procedimento descrito no item "Distribuição Parcial da Oferta Primária" na página 24 do Prospecto.

Levando em consideração que a Oferta Secundária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Primária e de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Pedidos de Reserva, será observado o seguinte:

(a) Caso o Montante Total da Oferta Secundária não tenha sido adquirido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Secundária. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Secundária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Pedido de Reserva em relação à Oferta Secundária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; ou

(b) Caso o Montante Total da Oferta Secundária seja adquirido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Primária. Neste caso, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Primária apenas as condicionantes no Pedido de Reserva em relação à Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

A Oferta Secundária deverá atingir o Montante Mínimo da Oferta Secundária e caso tal montante não seja atingido, a Oferta Secundária será cancelada. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Secundária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Secundária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 64 do Prospecto.**

A Oferta Primária 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 Primária. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Primária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária 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.

O Montante Total da Oferta Primária, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, 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 Primária.

As apresentações para potenciais Investidores serão realizadas antes da concessão do registro da Oferta pela CVM desde que divulgados o Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado da Oferta.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas nas Datas de Liquidação, no Cronograma indicativo da Oferta indicado neste Anúncio de Início.

Após o término do Período de Reserva, e posteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores ao Coordenador Líder (inclusive por Pessoas Vinculadas).

7.1. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas conforme Plano de Distribuição adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e **(iv)** que será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Reservas.

Oferta Institucional

Os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em adquirir ou subscrever Cotas objeto da Oferta deverão encaminhar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende adquirir ou subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor). Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente a sua qualidade, ou não, de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 40% (quarenta por cento) do Montante Total da Oferta, ou seja 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, será destinado prioritariamente à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o Montante Total da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

A Oferta Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta Primária e a Oferta Secundária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, conforme procedimento descrito no item "Distribuição Parcial da Oferta Secundária" na página 26 do Prospecto e conforme procedimento descrito no item "Distribuição Parcial da Oferta Primária" na página 24 do Prospecto;

(ii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito da Oferta Institucional. O Coordenador Líder somente atenderá as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Institucional;

(iii) até o Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do Período de Reserva, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais que formalizaram suas ordens de investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido pelo respectivo Investidor Institucional ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Institucional" abaixo, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea **(v)** abaixo;

(iv) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea **(iii)** acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação das Cotas; e

(v) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no Prospecto e a possibilidade de alocação parcial ou não alocação da respectiva ordem de investimento. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas prioritariamente alocadas na Oferta Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, 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 FII.

Oferta Não Institucional

Após o atendimento das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais, os quais deverão apresentar seus Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder não sendo estipulados valores máximos de investimento.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Os Pedidos de Reserva serão alocados pelo Coordenador Líder, por ordem de chegada, de acordo com os seguintes termos, observados os procedimentos operacionais da B3:

- a)** a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Pedidos de Reserva enviados pelo Coordenador Líder;
- b)** o Coordenador Líder informará à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
- c)** a ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 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 Não Institucional efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;
- d)** em caso de Pedido de Reserva enviado pelo Coordenador Líder via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, todos os Pedidos de Reserva contidos em um mesmo arquivo serão considerados 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 os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;
- e)** no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Pedido de Reserva efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3 e os demais Pedidos de Reserva realizados pelo mesmo investidor serão automaticamente cancelados;
- f)** os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e
- g)** o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar **(a)** em alocação parcial do Pedido de Reserva, 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 o Pedidos de Reserva for recebido e processado pela B3, conforme o caso.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de contas 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO E SUBSCRIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Em razão de modificações dos termos da Oferta, foi divulgado, em 23 de outubro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicadas no Anúncio de Início, o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, elaborado nos termos dos artigos 27 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, no Prospecto de modo a refletir: (a) ajustes nas Seções “Sumário da Oferta” e “Termos e Condições da Oferta”, respectivamente, nas páginas 21 e 49 do Prospecto, para compatibilizar a redação do Prospecto e demais documentos da Oferta com a manifestação da SIN, explicitada por meio do Ofício nº 145/2019/CVM/SIN/DLIP, na qual foi esclarecido que os itens 3 e 4 da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 22 de agosto de 2019 ficam automaticamente invalidados com a entrada de novos cotistas no âmbito da presente Oferta, de modo que os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária somente 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 observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Os “Riscos de Potencial conflito de interesses” estão previstos na página 62 do Prospecto; (b) ajustes na Capa, nas Seções “Definições” (nas páginas 12, 14, 15 e 16 do Prospecto), “Sumário da Oferta” (nas páginas 22 a 33 do Prospecto), “Termos e Condições da Oferta” (nas páginas 37 a 48 do Prospecto) e “Fatores de Risco” (nas páginas 63, 64 e 65 do Prospecto), para oferecer aos Investidores, no ato de aceitação da Oferta, a possibilidade de condicionar, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, sua adesão em relação às cotas efetivamente distribuídas na Oferta Secundária, tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, e que esta terá prioridade no recebimento de pedidos em relação à Oferta Primária; e (c) ajustes no “Cronograma Indicativo da Oferta” do Prospecto, na página 51 do Prospecto, prevendo a inclusão das seguintes datas: “Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta”, “Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”; e “Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado” e as novas datas dos seguintes itens: “Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM”; “Encerramento do Período de Reserva”; “Obtenção do Registro da Oferta na CVM”; “Procedimento de Alocação - Oferta Secundária”; “Procedimento de Alocação - Oferta Primária”; “Divulgação do Anúncio de Início”; “Disponibilização do Prospecto Definitivo”; e “Data de Liquidação das Cotas”, nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta divulgado em 23 de outubro de 2019. Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, foi aberto o Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, conforme período estipulado no item 8 do “Cronograma Indicativo da Oferta”, do Comunicado ao Mercado.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Caso, as Cotas adquiridas ou subscritas, tanto no âmbito da Oferta Secundária, como no âmbito da Oferta Primária, não sejam totalmente pagas ou integralizadas por falha do Investidor da Oferta por Falha, será observado o procedimento previsto na seção “Pagamento e Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta” da página 44 do Prospecto.

Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Primária não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta Primária será cancelada pelo Coordenador Líder conforme procedimento descrito no item "Distribuição Parcial da Oferta Primária" na página 24 do Prospecto.

Caso a quantidade de Cotas Ofertadas equivalente ao Montante Mínimo Valor Mínimo da Oferta Secundária não seja adquirida e paga até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta Secundária será cancelada pelo Coordenador Líder conforme procedimento descrito no item "Distribuição Parcial da Oferta Secundária" na página 26 do Prospecto.

Caso ocorram novas Falhas de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária ou o Montante Mínimo da Oferta Primária, tal oferta em que ocorrer a Falha será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos no item "Distribuição Parcial da Oferta Primária" na página 24 do Prospecto e no item "Distribuição Parcial da Oferta Secundária" na página 26 do Prospecto.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, **(i)** o administrador ou controlador do Administrador; **(ii)** o administrador ou controlador do Coordenador Líder, da Mauá Capital e dos Ofertantes **(iii)** as demais pessoas vinculadas à Oferta; ou **(iv)** os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens **(i)**, **(ii)** ou **(iii)** ("Pessoas Vinculadas"), observado o Investimento Mínimo por Investidor junto ao Coordenador Líder, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses Investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto Definitivo, as ordens de investimento realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva.

Os Investidores interessados na aquisição e subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Pedido de Reserva, sendo certo que a integralização e o pagamento pelas Cotas subscritas ou adquiridas durante o Período de Reserva será realizado na Data de Liquidação Financeira, conforme definido no Cronograma indicativo deste Anúncio de Início, de acordo com o Preço da Cota, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

O pagamento e a integralização das Cotas adquiridas e subscritas durante determinado Período de Reserva será realizada nas Datas de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação Financeira prevista no Prospecto, serão realizadas junto ao Administrador, que prestará serviços de escrituração das Cotas (conforme definido no Prospecto), em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os Investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo, após a última Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, contatar diretamente o Coordenador Líder.

No âmbito da Oferta Secundária serão distribuídas prioritariamente as Cotas de titularidade da MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP e posteriormente as Cotas de titularidade da MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP.

7.2. Aquisição, Subscrição e Integralização: No âmbito da Oferta, os investidores interessados em investir em Cotas deverão realizar no âmbito da Oferta Secundária e da Oferta Primária, perante o Coordenador Líder, a aquisição ou a subscrição das Cotas, mediante a assinatura Pedido de Reserva e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sendo certo que a aquisição ou a integralização das Cotas subscritas durante o Período de Reserva será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço da Cota, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Em cada Data de Liquidação Financeira, as Cotas serão adquiridas ou integralizadas pelo Preço da Cota observada a aplicação da Taxa de Distribuição.

Caso, na última Data de Liquidação Financeira, prevista no Cronograma Indicativo abaixo, as Cotas, tanto no âmbito da Oferta Secundária, como no âmbito da Oferta Primária, não sejam totalmente pagas ou integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar ou integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, no Dia Útil imediatamente posterior à respectiva Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e do não pagamento ou integralização das Cotas pelo Investidor após a Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) a exclusivo critério do Coordenador Líder e o pagamento ou a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota observada a aplicação da Taxa de Distribuição, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que **(i)** adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; ou **(ii)** subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição da Nova Cota, sendo que, em ambos os casos, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e a obtenção de autorização da B3, não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá na Nova Cota em si depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de subscrição das Novas Cotas ainda não estejam convertidos nas Novas Cotas em si, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata*, relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período.

Será admitida a distribuição parcial tanto da Oferta Secundária quanto da Oferta Primária. Quando da celebração do seu Pedido de Reserva, o Investidor deverá assinalar **(i)** as condições para sua adesão da Oferta Secundária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; e **(ii)** as condições para sua adesão da Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de distribuição parcial da Oferta Secundária, o Coordenador Líder deverá informar:

(a) aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta Secundária **(i)** sobre o cancelamento automático dos respectivos Pedidos de Reserva; e **(ii)** a data em que será realizada a devolução dos recursos utilizados para o pagamento das Cotas Ofertadas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(b) aos Investidores que, no ato da celebração do Pedido de Reserva, condicionarem a sua adesão à Oferta Secundária à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas Ofertadas, desde que não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta Secundária, será informado **(1)** de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Pedido de Reserva; ou **(2)** de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas Ofertadas efetivamente distribuídas até o término da Oferta Secundária e a quantidade de Cotas Ofertadas originalmente objeto da Oferta Secundária; e **(3)** sobre a data em que será realizada a devolução dos recursos utilizados para o pagamento das Cotas Ofertadas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens **(1)** ou **(2)** acima no ato de celebração do Pedido de Reserva.

Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta Secundária, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas Ofertadas que não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta Secundária, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b)(2) do parágrafo acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele adquiridas. As Cotas Ofertadas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial da Oferta Secundária permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. O procedimento a ser adotado caso o Montante Mínimo da Oferta Secundária não seja alcançado está previsto no parágrafo abaixo.

Caso a quantidade de Cotas Ofertadas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Secundária não seja adquirida e paga até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta Secundária será cancelada pelo Coordenador Líder. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Secundária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Secundária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Em caso de cancelamento da Oferta Secundária, a devolução dos recursos aos Investidores será realizada em data não posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 64 do Prospecto.

Na hipótese de distribuição parcial da Oferta Primária, o Coordenador Líder deverá informar:

(a) aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta Primária, conforme a alocação de cada Investidor para uma única oferta, a distribuição da totalidade das Novas Cotas **(i)** sobre o cancelamento automático dos respectivos Pedidos de Reserva; e **(ii)** a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(b) aos Investidores que, no ato da celebração do Pedido de Reserva, condicionarem a sua adesão à Oferta Primária à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, desde que não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta Primária será informado **(1)** de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Pedido de Reserva; ou **(2)** de que recebeu a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta Primária e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta Primária; e **(3)** sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens **(1)** ou **(2)** acima no ato de celebração do Pedido de Reserva.

Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta Primária, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta Primária, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b)(2) do parágrafo acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Novas Cotas que não forem ofertadas em função da Distribuição Parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. O procedimento a ser adotado caso o Montante Mínimo da Oferta Primária não seja alcançado está previsto no parágrafo abaixo.

Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Primária não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta Primária será cancelada pelo Coordenador Líder. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Primária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Em caso de cancelamento da Oferta Primária, a devolução dos recursos aos Investidores será realizada em data não posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Considerando a prioridade de distribuição da Oferta Secundária, quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar **(a)** o total de Cotas Ofertadas distribuídas; **(b)** o total de Novas Cotas distribuídas; e **(c)** o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária.

7.3. Suspensão, Cancelamento e Prorrogação da Distribuição: A CVM **(i)** poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se 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 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 pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período e 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.

7.4. 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⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM.	23/08/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM.	02/10/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	03/10/2019
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	03/10/2019
5.	Início do Período de Reserva.	10/10/2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM.	23/10/2019
7.	Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	23/10/2019
8.	Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta	23/10/2019 a 30/10/2019
9.	Encerramento do Período de Reserva.	18/11/2019
10.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM.	07/11/2019
11.	Divulgação do Anúncio de Início	11/11/2019
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/11/2019
13	Procedimento de Alocação - Oferta Secundária Procedimento de Alocação - Oferta Primária	19/11/2019 20/11/2019
14.	Data de Liquidação das Cotas ⁽²⁾	25/11/2019
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 23 de outubro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3 indicadas no Prospecto para prever a inclusão das seguintes datas: "Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta", "Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"; e "Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado" e as novas datas dos seguintes itens: "Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM"; "Encerramento do Período de Reserva"; "Obtenção do Registro da Oferta na CVM"; "Procedimento de Alocação - Oferta Secundária"; "Procedimento de Alocação - Oferta Primária"; "Divulgação do Anúncio de Início"; "Disponibilização do Prospecto Definitivo"; e "Data de Liquidação das Cotas". Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. **Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão e Cancelamento da Oferta" a partir da página 47 do Prospecto.

⁽²⁾ Caso, na última Data de Liquidação Financeira as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁴⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva 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 Reserva de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽⁵⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas um período de Procedimento de Alocação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas Data de Liquidação Financeira 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 do Ofício 477/2019 DIE, 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 FINANCIEROS S.A. DTVM, acima qualificado.

(ii) Gestora: 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 FINANCIEROS 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 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.527.788/0001-31.

(vi) Assessores Jurídicos: NFA ADVOGADOS, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrito no CNPJ sob nº 10.336.302/0001-99; e ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA E ASSOLINI ADVOGADOS, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 12º andar, Pinheiros, São Paulo - SP.



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 Preliminar por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar 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, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

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

Website: <https://www.btgactual.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.

Avenida Afonso Pena, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, Rio de Janeiro - RJ

At.: 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 - Oferta Secundária e Primária" e então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro

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

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340,
2º, 3º e 4º andares,
CEP 01333-010, São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: 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 "2019" 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 Antônio 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 Emissões > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII - 2ª Emissão - Distribuição Pública Primária e Secundária", 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, TAMPONCO, 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 GESTORA, 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 11 de novembro de 2019

Coordenador Líder



Administrador



Gestora



Assessor Legal



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini