

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

Administrado por

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

FATO RELEVANTE

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DO FUNDO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), comunica que, os atuais cotistas do Fundo (i) **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na cidade de Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81 ("Ofertante 1"); (ii) **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na cidade de Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06 ("Ofertante 2"); e (iii) **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na cidade de Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 34.309.635/0001-97, neste ato devidamente representada na forma de seus atos constitutivos ("Ofertante 3" e, em conjunto com o Ofertante 1 e o Ofertante 2, doravante referidos como "Ofertantes"), pretendem alienar as cotas de emissão do Fundo por eles detidas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, por meio de uma oferta pública de distribuição secundária, a ser realizada no Brasil, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução CVM nº 472/08 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/08.

A Oferta Restrita foi aprovada por meio do (i) *Written Resolutions of the Manager of Mauá Capital General Partner I LLC – general partner of Mauá Capital Real Estate Debt I LP*, datado de 6 de julho de 2021; (ii) *Written Resolutions of the manager of Mauá Capital General Partner II LLC – general partner of Mauá Capital Real Estate Debt II LP*, datado de 6 de julho de 2021; e (iii) *Written Resolutions of the manager of Mauá Capital General Partner III LLC – general partner of Mauá Capital Real Estate Debt III LP*, datado de 6 de julho de 2021, todos devidamente assinados ("Atos de Aprovação da Oferta Restrita").

O Fundo foi constituído por meio da ata de Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital High Yield III MCRI Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior” datada de 12 de maio de 2021.

Nesta data, os Ofertante são titulares de 3.537.064 (três milhões, quinhentas e trinta e sete mil e sessenta e quatro) cotas do Fundo, representativas de 100% (cem) do patrimônio do Fundo, sendo (i) 301.804 (trezentas e uma mil e oitocentas e quatro) cotas detidas pelo Ofertante 1; (ii) 1.505.452 (um milhão, quinhentas e cinco mil e quatrocentas e cinquenta e duas) cotas detidas pelo Ofertante 2; e (iii) 1.729.808 (um milhão, setecentas e vinte nove mil e oitocentas e oito) cotas detidas pelo Ofertante 3, estando todas totalmente integralizadas pelos Ofertantes.

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

Colocação

A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição secundária, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços das Cotas, a ser coordenada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Coordenador Líder”), nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação.

Público-alvo

A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

No âmbito da Oferta Restrita não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Quantidade de Cotas

Serão ofertadas até 3.537.064 (três milhões, quinhentas e trinta e sete mil e sessenta e quatro) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Valor da Cota

O preço de aquisição das Cotas será definido na respectiva data de liquidação da aquisição ("Preço de Aquisição"), podendo as Cotas ter diferentes Preços de Aquisição, caso sua aquisição seja liquidada em datas diferentes (observado que as Cotas adquiridas numa mesma data deverão possuir o mesmo Preço de Aquisição).

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que sejam adquiridas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). A Oferta Restrita poderá ser encerrada caso não haja a aquisição do montante total das Cotas objeto da Oferta Restrita, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente colocadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) não serão canceladas e permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. O Coordenador Líder não é responsável pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta Restrita.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Restrita, conforme faculta o §5º do artigo 30 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

Período de Distribuição

As Cotas serão distribuídas durante o período de 6 (seis) meses contado da data de disponibilização do Comunicado de Início, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 ou até a data de disponibilização do Comunicado de Encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476 ("Período de Distribuição"), o que ocorrer primeiro.

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta Restrita.

Procedimento para Aquisição das Cotas

As Cotas serão adquiridas por meio dos procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e deverão ser pagos em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, pelo Preço de Aquisição, na respectiva data de liquidação.

As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476.

Durante o Período de Distribuição, o pagamento por cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Aquisição, na respectiva data de liquidação, não sendo permitida a aquisição de frações de Cotas.

O Coordenador Líder deverá realizar a liquidação financeira dos pedidos de aquisição efetuados pelos investidores da Oferta Restrita junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3.

No âmbito da Oferta Restrita, serão distribuídas prioritariamente as Cotas de titularidade do (i) Ofertante 1; (ii) Ofertante 2; e (iii) Ofertante 3, nesta ordem.

Distribuição de Rendimentos

Farão jus à distribuição de rendimentos do Fundo, os titulares de Cotas no fechamento do dia em que referidos rendimentos forem declarados pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, bem como pela depositária central, quando aplicável.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Cotas, os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento. O Regulamento está disponível para consulta, bem como todos os comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, estarão disponíveis para consulta, quando de sua respectiva divulgação, nos *websites* da CVM

(<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=36655973000106>), da B3 (<http://www.b3.com.br/>) e do Administrador (<https://www.btgpactual.com>).

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

O Coordenador Líder permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 20 de julho de 2021.

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