



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

### FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei n.º 8.668/93**”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 36.655.973/0001-06 (“**Fundo**”), informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, nos termos do item 5.1 do Regulamento do Fundo atualmente em vigor (“**Regulamento**”), a realização da 2ª (segunda) emissão, em série única, de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente), as quais, respeitados o Direito de Preferência (conforme abaixo descrito e definido), serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476/09**”), da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), destinada exclusivamente aos Cotistas.

A Oferta é destinada exclusivamente aos atuais cotistas do fundo, respeitando a qualidade de investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas da Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta é de, inicialmente, até R\$102.800.00,00 (cento e dois milhões e oitocentos mil reais) (“**Montante da Oferta**”), correspondente a, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$102,94 (cento e dois reais e noventa e quatro centavos), correspondente ao valor patrimonial da cotas do Fundo em 17 de janeiro de 2022, acrescido dos custos relativos à Oferta (“**Preço por Nova Cota**”).

Será admitida, nos termos do artigo 5º-A Instrução CVM nº 476/09 e do artigo 30 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), a distribuição parcial das Novas Cotas, (“**Distribuição Parcial**”), de forma que, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09 (“**Comunicado de Encerramento**”). As Novas Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme definido no Ato do Administrador) deverão ser canceladas, pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas da Emissão.

O Administrador do Fundo atuará como coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”).

Direito de Preferência. Conforme disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas em 27 de janeiro de 2022 - 3º (terceiro) dia útil subsequente à data

de divulgação do presente fato relevante - (“**Data Base**”), o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,282720357, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base.

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 Aplicação Mínima para a subscrição de Novas Cotas.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 10 de fevereiro de 2022 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 11 de fevereiro de 2022 (inclusive) junto ao Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“**Escriturador**”), por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, disponíveis no website <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários> Manual – Subscrição em Ambiente Escritural).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”), qual seja 11 de fevereiro de 2022, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no primeiro dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas pelos Cotistas do Fundo que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Durante o Período de Preferência e o período da Oferta, o Cotista ou Investidor Profissional, conforme o caso, que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“**Recibo de Subscrição**”).

Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista ou Investidor Profissional, conforme o caso, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser enviado o Comunicado de Encerramento à CVM e ser divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, sendo que a data de conversão de cada Recibo de Subscrição será

oportunamente comunicada ao mercado pelo Administrador do Fundo e será operacionalizada nos sistemas da B3. Não haverá bloqueio para a negociação de cotas adquiridas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até o envio do Comunicado de Encerramento. Adicionalmente, a partir do envio do Comunicado de Encerramento e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência em Cota e pelos Investidores Profissionais que subscrevem Cotas no âmbito da Oferta, tais Cotistas ou Investidor Profissional, conforme o caso, farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, bem como o Investidor Profissional que tenha condicionado, no âmbito da Oferta, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta, esse Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, conseqüentemente, sendo esse cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da data da liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento ou encerramento da Oferta, conforme o caso, que será enviado pelo Administrador.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta:

| Evento  | Data Estimada |
|---|---------------|
| Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante   | 24/01/2022    |
| Data de identificação dos cotistas com direito de preferência   | 27/01/2022    |
| Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador  | 31/01/2022    |
| Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3  | 10/02/2022    |
| Início do período para a cessão do Direito de Preferência entre Cotistas perante o Escriturador                               |               |
| Encerramento do período para a cessão do Direito de Preferência entre Cotistas perante o Escriturador                         | 11/02/2022    |
| Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência |               |
| Início da Oferta para Investidores Profissionais  | 12/02/2022    |

\*\* O Comunicado do Resultado do Rateio do Montante Adicional será divulgado somente em caso de realização de rateio do Montante Adicional. Caso não tenha havido o rateio, fica dispensada a divulgação de qualquer comunicado nesse sentido.

Por fim, o Administrador e a MAUÁ CAPITAL REALESTATE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“**Gestora**”), esclarecem que a presente Oferta tem por objetivo diversificar o portfólio do Fundo e auferir rendimentos advindos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário e eventualmente dos ativos imobiliários que vier a adquirir, observada a Política de Investimentos do Fundo, descrita no Regulamento.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA AOS COSTISTAS E POTENCIAIS INVESTIDORES E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO, O ADMINISTRADOR E A GESTORA RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, 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.**

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2022.

Atenciosamente,

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**