

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA)  
EMIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Por este instrumento particular, **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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE:**

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, da cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo (“Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação:** A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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, conforme alterada, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
- b) **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 CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas (conforme abaixo definido) deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste

item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476, e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

- c) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- d) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, sendo certo que poderá, a critério do Gestor, ser alterado no dia útil imediatamente anterior à Data de Início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo, nos termos do item 6.1. do Regulamento, observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- e) **Montante Inicial da Oferta:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definidos), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, no dia útil imediatamente anterior à Data de Início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), podendo ser aumentado em virtude da emissão de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta").
- f) **Lote Adicional:** O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.** ("Gestor"), poderá optar por crescer o Montante Inicial da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 700.000 (setecentas mil) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão no dia útil imediatamente anterior à Data de Início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.
- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, perfazendo a Oferta o montante de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão no dia útil imediatamente anterior à Data de

Início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do artigo 5-A da Instrução CVM 476 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

- h) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM 476, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, a divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*. As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta Restrita, será devida pelos investidores da Oferta Restrita, inclusive pelos Cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual de 2,98% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 2,98 (dois reais e noventa e oito centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato poderá ser alterado, a critério do Gestor, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, no dia útil imediatamente anterior à Data de Início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Taxa de Distribuição Primária"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para o pagamento de todos os custos

da Oferta Restrita, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas 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.

- j) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas do Fundo que, em 31 de março de 2022 ("Data Base"), (i) sejam detentores de Cotas, devidamente integralizadas, (ii) estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e (iii) estejam registrados perante o Escriturador; o exercício do direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas, o exercício do direito de preferência para subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas do Fundo de possuírem, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir de 06 de abril de 2022 (inclusive), nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições da presente Emissão ("Fato Relevante", "Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Fato Relevante, que corresponde à Data Base; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, conforme procedimentos descritos no Fato Relevante.
- k) **Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,28186524892, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- l) **Direito de Subscrição de Sobras:** Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os

prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma estabelecido no Fato Relevante.

- m) **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("Montante Adicional" e "Direito de Subscrição de Montante Adicional", sendo este último, quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.
- n) **Investimento Mínimo:** Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
- o) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.
- p) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da Emissão.** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta Restrita, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

- q) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª (sexta) emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

São Paulo, 28 de março de 2022.

---

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

Administrador