

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 22 DE AGOSTO DE 2019

**I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Aos 22 de agosto de 2019, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII** (“Fundo”), 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, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM” e “Administrador”, respectivamente).

**II – CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença de cotista representando a totalidade das cotas emitidas.

**III - PRESENCAS:** (i) Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, e (ii) os representantes do Administrador.

**IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Foi composta a mesa com o Sr. Reinaldo Adao para presidi-la, o qual convidou o Sr. Mauricio Magalhães, para secretariar os trabalhos.

**V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:** Deliberar sobre:

1. A aprovação da realização da oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, da cotas da 2ª emissão do Fundo (“2ª 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 CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas 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, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), observado que esse valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).
- d) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).
- e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 237.000.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Emissão”).
- f) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 2.370.000 (dois milhões, duzentas e setenta mil) de novas cotas da 2ª Emissão (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”) podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Novas Cotas Adicionais”), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000,00 (trezentas mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- h) **Direito de Preferência:** Nos termos do Regulamento do Fundo, não haverá direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo em relação à Oferta.
- i) **Taxa de Distribuição:** Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, uma taxa de distribuição equivalente a 3,51% (três inteiros e cinquenta e um centésimos por

cento), correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Novas Cotas, dentre eles o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (ii) comissão de distribuição a ser paga às Instituições Participantes da Oferta; (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. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item "a" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "a" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O Fundo não cobrará taxa de performance e/ou taxa de saída dos Cotistas.

j) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

k) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovação para que os custos relativos à Oferta sejam antecipados pelo Fundo, para seu posterior reembolso, a partir dos recursos obtidos por meio da Taxa de Distribuição.

3. Aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do art. 34 c/c art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito Imobiliário – LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas.

4. Aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, 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 ("Gestora"), desde que observados os seguintes critérios:

### **CRI Pulverizados:**

- (i) deverão apresentar *loan to value* ("LTV") médio de:
  - (a) até 80% (oitenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza residencial ou corporativa, concentrados com garantia real;
  - (b) até 70% (setenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza comercial; e
  - (c) até 60% (sessenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos de loteamento;
- (ii) subordinação mínima de 10% (dez por cento) do valor de emissão do CRI;
- (iii) todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;
- (iv) créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;
- (v) não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária;
- (vi) LTV médio será calculado, considerando-se a média ponderada entre o saldo devedor de cada crédito e o valor de avaliação da respectiva garantia dos CRI, na data de emissão dos CRI ou, se for o caso, na data de divulgação pelo agente fiduciário da emissão.

### **CRI Corporativo (CB III):**

- (i) as operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (ii) deve prever covenant de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida, com mecanismos de reforço da cobertura;
- (iii) deve prever cessão fiduciária de recebíveis;
- (iv) deve prever obrigação de manutenção de seguro sobre imóveis prontos em garantia, quando aplicável;
- (v) LTV de até 80% (oitenta por cento);

### **Demais:**

- (i) as operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;

- (ii) operações na modalidade *built to suit* deverão contar com seguro de obra;
- (iii) operações na modalidade de financiamento a produção deverão conter: (i) seguro de obra, (ii) garantia fidejussória, seguro fiança ou fiança bancária; e (iii) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de *completion*;
- (iv) deverão prever *covenants* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento;
- (v) até 50% (cinquenta por cento) patrimônio líquido em CRI, com rating mínimo "AA-", sem necessidade de observância aos critérios estabelecidos.

**VI – DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram aprovar todas as matérias constantes da Ordem do Dia.

**VII - ENCERRAMENTO:** Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata; a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 22 de agosto de 2019.

---

Reinaldo Adao  
Presidente da Mesa

---

Maurício Magalhães  
Secretário da Mesa