



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ/MF N.º 27.529.279/0001-51

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de administradora, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII** ("Fundo"), enviou em 06 de Dezembro de 2019, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em **07 de janeiro 2020**, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (1) A possibilidade de 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, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 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 — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas;

- (2) Aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Mauá S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.626.160/0001-67, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar ou por quaisquer sociedades por ela controladas ("Gestora"), desde que observados os seguintes critérios:

CRI com Lastro Pulverizado:

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Deverão apresentar *loan to value* (LTV) médio menor que 80% (oitenta por cento) ;
- (iv) Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;
- (v) Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;

CRI Corporativo:

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) LTV de até 80% (oitenta por cento);
- (iv) 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, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (v) Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação do item (1) dado que a gama de opções de investimento do fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para o cotista. Ademais, a Administradora é uma das líderes no mercado na administração de Fundos de Investimento Imobiliários (“FIIs”) com 69 FIIs sob administração, entre eles, ativos com o perfil de investimento do Fundo. Tais Fundos representam uma parcela significativa da indústria de FIIs e a inviabilidade de negocia-los limita as oportunidades de investimento do Fundo.

Por fim, o grupo BTG PACTUAL é um dos líderes no segmento de Asset Management com uma equipe de gestores altamente qualificada e especializada em diferentes estratégias como Renda Fixa, Renda Variável, Private Equity, Real Estate, entre outras. Dessa forma, aprovar aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora aumenta as opções de alocação de recursos do Fundo visando sempre a melhor rentabilidade ao Cotista.

Com relação ao item (2) da pauta do dia, a Administradora propõe a aprovação do mesmo dado que a proposta possui critérios específicos para aquisição de CRI (ativo alvo) que seguem a política de investimento do Fundo, conforme definido em regulamento. O processo de seleção destas operações observará todas as métricas e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de CRI, bem como a



Administradora seguirá todo o rito de verificação necessário para eventuais aquisições de ativos alvo. Os critérios estipulados no item 2 apresentam tipificações e limitações bem definidas e, inclusive, mais restritivas do que as previstas na política de investimento, visando a proteção dos cotistas. Vale salientar que a Gestora dispõe de uma área com expertise em *Real Estate*, com relevante participação na estruturação de operações para o mercado imobiliário e de capitais, com oito anos de atuação e R\$ 2,5 bilhões investidos.

Desta forma acreditamos que a aprovação do referido item ampliaria a possibilidade de diversificação da carteira do Fundo e a realização de investimentos com boa relação risco-retorno, de acordo com a política de investimento do Fundo.

A Administradora ressalta que os investimentos realizados pelo Fundo devem seguir as premissas e os limites previstos no Objetivo e na Política de Investimentos presentes no regulamento e no prospecto do mesmo, bem como seguir a regulamentação em vigor.

As deliberações (1) e (2) descritas acima serão aprovadas, exclusivamente, pelo voto favorável de Cotistas representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora (por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com) para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado da Consulta Formal será divulgado pela administradora até o dia **14 de janeiro de 2020**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII