

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

ANEXO 15-II

(Instrução CVM N° 558/15)

Mauá Capital Real Estate Ltda.

Data base: 31-Dez-2017

Data Emissão: 31-Mar-2018

Versão digital: www.mauacapital.com

Sumário

1. Histórico da Empresa	2
2. Recursos Humanos.....	2
3. Auditores.....	3
4. Escopo das atividades e tipologia de investidor.....	3
5. Grupo econômico.....	6
6. Estrutura operacional e administrativa.....	6
6.1. Diretorias e organograma	6
6.2. Comitês	7
6.3. Área de Gestão de Recursos.....	8
6.4. Implementação e cumprimento de regras, controles internos e gestão de Riscos..	8
7. Remuneração da empresa	9
8. Regras, procedimentos e controles internos.....	10
8.1. Matriz de riscos operacionais	10
8.2. Controle e Gestão do Risco de liquidez	10
8.3. Plano de contingência e continuidade de Negócio.....	10
8.4. Controles internos aplicados à distribuição de cotas.....	11
8.5. Disponibilização dos documentos.....	11
9. Contingências	11
ANEXO I – Histórico Profissional dos Diretores da MCR.....	12
ANEXO II – Índice cruzado itens Formulário Mauá x CVM.....	15
Declaração das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário.....	16
Declaração - Resiliência financeira	17
Declarações adicionais do diretor responsável pela administração.....	18

(Informações com base nas posições de 31/12/2017. Para informações qualitativas, serão incluídas as mais recentes, e estarão devidamente identificadas.)

1. Histórico da Empresa

A Mauá Capital Real Estate Ltda. (“MCR”), foi fundada em outubro de 2006, atuou sob a denominação de Mauá Finanças Administração de Recursos Ltda., na gestão de fundos de investimentos offshore. Em maio de 2016 teve seu nome alterado para Mauá Capital Real Estate Ltda. passando a atuar na gestão de fundos de investimentos focados no segmento imobiliário.

Também em maio de 2016 teve sua composição societária alterada, conforme organograma do item 5. deste formulário

Em Setembro de 2017, houve a alteração do diretor responsável pela administração de carteiras perante à CVM, passando a ser ocupado pelo José Manoel Alvarez Lopez, já no Grupo Mauá Capital desde 2010 e diretor de outra empresa do Grupo.

A MCR faz parte do Grupo Mauá Capital, grupo que é especializado em buscar soluções de investimentos nas áreas de gestão de recursos de terceiros.

2. Recursos Humanos¹

A MCR faz parte do Grupo Mauá Capital S.A. e compartilha de uma estrutura de suporte do Grupo.

Abaixo

Recursos Humanos (MCR)	Quantidade
Sócios*	18
Funcionários / Colaboradores	0
Terceirizados	0
Administradores de Carteiras	1

() apenas pessoas físicas diretas*

Recursos compartilhados no Grupo Mauá Capital S.A. além dos dois sócios e colaboradores incluídos no quadro acima:

Recursos Humanos (MCR)	Quantidade
Operações e Controle de Riscos	2
Suporte e Administrativo	5

Administrador de Carteira	CPF
---------------------------	-----

¹ Dados: 28/02/2018

José Manoel Alvarez Lopez	108.489.658-33
---------------------------	----------------

3. Auditores

A MCR não contrata serviços de auditoria independente.

4. Escopo das atividades e tipologia de investidor²

A MCR atua na Gestão discricionária de recursos de terceiros, através de fundos de investimentos e carteiras de títulos e valores mobiliários, no Brasil e no exterior.

Para cumprir seu mandato de gestão discricionária, A MCR, atua nos segmentos de Fundos de Investimento Imobiliário, Direitos Creditórios e Multimercados, utilizando como instrumentos para sintetizar suas operações:

- Títulos públicos federais;
- Títulos de Crédito Privado;
- Ações de empresas não listadas;
- Carteira de recebíveis
- Cotas de Fundos.

Atualmente a MCR não realiza distribuição de Cotas de Fundos.

A MCR realiza a oferta de produtos para diversos tipos de investidores, dentre os quais destaca-se: Investidores institucionais, investidores estrangeiros e pessoas físicas, conforme abaixo:

Tipo de Fundo	Número de investidores	Recursos Financeiros sob Administração (R\$)
Fundos para investidores qualificados	19	671.253.970,36
Fundos para investidores em geral	0	0
Fundos para investidores estrangeiros	0	0
Total	19	671.253.970,36

Tipo de Investidores	Número de investidores	Recursos Financeiros sob Administração (R\$)
Pessoas naturais	16	4.219.439,66
Pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	0	-

² Dados de 31/12/2017, exclui-se da amostra, dupla contagem.

Instituições financeiras	0	-
Entidades abertas de previdência complementar	0	-
Entidades fechadas de previdência complementar	0	-
Regimes próprios de previdência social	0	-
Seguradoras	0	-
Sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	0	-
Clubes de investimento	0	-
Fundos de investimento	1	9.791.146,67
Investidores não residentes	2	657.243.384,03
Outros (especificar)	0	-
Total	19	671.253.970,36

Maiores investidores	Recursos Financeiros sob Administração (R\$)	% Total Ativos Sob Gestão
1)	504.027.683,14	75,09%
2)	153.215.700,89	22,83%
3)	9.791.146,67	1,46%
4)	1.321.833,38	0,20%
5)	894.849,07	0,13%
6)	724.067,65	0,11%
7)	298.999,01	0,04%
8)	298.799,80	0,04%
9)	298.361,67	0,04%
10)	89.596,94	0,01%

A MCR não possui recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior.

Tipo de Ativo	Recursos Financeiros sob Administração (R\$)
Ações	-
Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	15.758.962,79
Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	503.729.928,70
Cotas de fundos de investimento em ações	-
Cotas de fundos de investimento em participações	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	150.481.332,80
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	1.271.071,64
Cotas de outros fundos de investimento	-
Derivativos (valor de mercado)	-
Outros valores mobiliários ³	-24.457,84
Títulos públicos	37.132,27
Total	671.253.970,36

³ Inclui operações em compromissadas e Investimentos em SPE's

5. Grupo econômico⁴



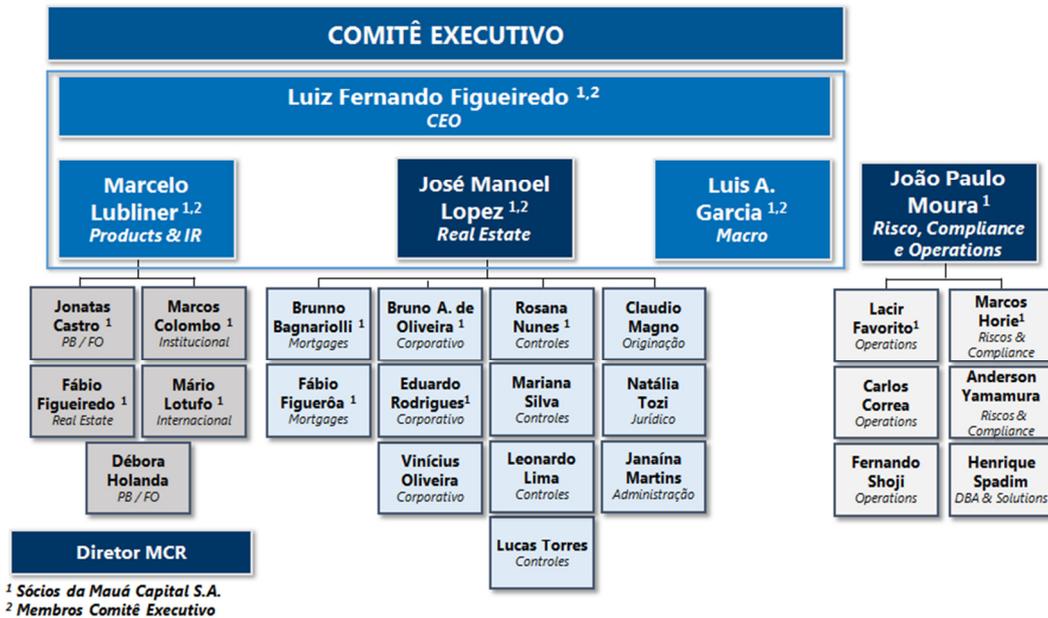
6. Estrutura operacional e administrativa

6.1. Diretorias e organograma⁵

Em relação às diretorias temos estruturas segregadas que garantem independência na tomada de decisão e controle dos Fundos, conforme organograma abaixo (importante salientar que as pessoas no organograma abaixo podem ou não estar diretamente ligada à MCR, podendo ser compartilhado dentro do Grupo Mauá Capital):

⁴ Sócios controladores: Participação superior a 10%

⁵ Dados de 28/02/2017



6.2. Comitês

A MCR está organizada sob a forma de Áreas segregadas e Comitês competentes que deliberam sobre cada item conforme definido em regulamentos específicos.

Abaixo segue a estrutura de comitês que governam a MCR:

Comitê Executivo (CE)	Comitê de Riscos e Compliance	Comitê de Real Estate	Comitê de Investimentos
<ul style="list-style-type: none"> Periodicidade: Semanal Membros: Sócios controladores Assuntos: Decisões estratégicas da Mauá capital, movimentações societárias, aprovação de orçamento. Registro: Ata 	<ul style="list-style-type: none"> Periodicidade: Mensal Membros: CE + CCO, Head Renda Variável (MI) e Risk Manager Assuntos: Aprovação política de Riscos, métricas e limites dos fundos, desvios às políticas, eventos de risco operacional e matriz de risco, política de Distribuição. Registro: Ata 	<ul style="list-style-type: none"> Periodicidade: Semanal Membros: Diretor de Gestão, Diretor Controladoria, CEO e COO da Maua Capital Convidados: Equipe de Gestão e Contrele Assuntos: Análise de Mercado, Acompanhamento dos projetos em andamento, Aprovação de novos investimentos (para posterior aprovação do Comitê de Investimentos) Registro: Ata 	<ul style="list-style-type: none"> Periodicidade: Sob Demanda Membros: Diretor de Gestão, Investidor Convidados: Equipe de Gestão Assuntos: Aprovação de Investimentos, propostos pelo Comitê de Real Estate Registro: Confirmação eletrônica da Proposta ao Comitê

6.3. Área de Gestão de Recursos⁶

A área de Gestão de Recursos possui 1 diretor como responsável pela administração de carteiras perante à CVM:

Diretor responsável pela Administração de Carteira de Valores Mobiliários	
Nome	Jose Manoel Alvarez Lopez
Idade	51 anos
Profissão	Engenheiro
CPF	108.489.658-33
Cargo	Sócio
Data de posse	27/09/2017
Prazo do Mandato	Indeterminado
Outros Cargos ou funções exercidas na empresa	Não Aplicável

(*) Currículo completo no Anexo I deste formulário

A área de gestão e controle de recebíveis, conta com 13 colaboradores além do diretor, entre sócios e funcionários, sendo responsabilidade da área:

- i. Análise e seleção de ativos
- ii. Análise de indicadores técnicos e dinâmicas dos mercados;
- iii. Controle dos recebíveis das carteiras;
- iv. Controle das investidas;
- v. Geração de novos negócios;
- vi. Acompanhamento diário dos investimentos.

Para tais atividades, são utilizados modelos proprietários, assim como sistemas de informação terceirizados para análise, como Serasa e GeoImovel.

Para análise e gestão das estratégias, é utilizado também um sistema terceiro, chamado Lote45, para controle de Liquidez das carteiras, assim como controle de boletagem dos Ativos que compõem as carteiras e fundos de Investimentos.

6.4. Implementação e cumprimento de regras, controles internos e gestão de Riscos

Para a implementação e cumprimento de Regras, políticas e procedimentos internos, assim como a gestão de riscos, a MCR possui 1 diretor dedicado e mais 3 colaboradores, entre sócios e funcionários com reporte totalmente independente das equipes de Gestão, sendo

⁶ Dados de 28/02/2018

que o Chief Compliance Officer e Risk Officer, responde diretamente para o CEO da empresa, tendo total independência nos controles e limites dos fundos.

Diretor responsável pela Implementação e Cumprimento de Regras, Políticas e Procedimentos Internos e Gestão de Riscos (<i>Compliance Officer e Risk Officer</i>)	
Nome	João Paulo Bozzini Moura
Idade	45 anos
Profissão	Administrador de empresas
CPF	171.697.238-83
Cargo	Sócio
Data de posse	27/04/2017
Prazo do Mandato	Indeterminado
Outros Cargos ou funções exercidas na empresa	Não Aplicável

(*) *Currículo completo no Anexo I deste formulário*

Dentre as atividades desenvolvidas pela área de riscos e Controles internos estão:

- i. Controle de liquidez dos fundos;
- ii. Controle dos ativos;
- iii. Enquadramento de mandato;
- iv. Análise de eventos de risco operacional;
- v. Contato com controlador e administrador do fundo para questões relacionadas à precificação dos ativos dos fundos;
- vi. Gestão do sistema de Risco (Lote45);
- vii. Geração de relatórios periódicos para equipes de Gestão e Comercial;
- viii. Participação dos comitês de Investimentos;
- ix. Gestão da matriz de riscos operacionais junto ao Comitê de Riscos e Compliance.

7. Remuneração da empresa⁷

Na atividade de gestão de Recursos, são receitas devidas à MI:

- i. Taxa de Gestão; e
- ii. Taxa de Performance

Sendo essas as únicas fontes de receita da empresa.

Nos últimos 36 meses⁸, a estrutura de Receitas da MCR se deu da seguinte maneira:

⁷ Data base 31/12/2017

⁸ Dt de Inicio: Mai/2016

Receita	% total
Taxas com base fixa (Gestão)	100%
Taxas de performance	0%
Taxas de Ingresso	Não se aplica
Taxas de saída	Não se aplica
Outras Taxas	Não se aplica

8. Regras, procedimentos e controles internos

Pelas características dos ativos que compõem a carteira do fundo, os custos de transação, como por exemplo, corretagem não são relevantes, uma vez que não existe a figura do intermediário para as transações.

A MCR não possui nenhum contrato de Soft Dollar vigente e se caso vier a utilizar, o mesmo deverá ser aprovado em Comitê.

8.1. Matriz de riscos operacionais

A área de Riscos e Controles Internos da MCR, é responsável por manter atualizada a matriz de riscos operacionais e reportar eventuais ações a serem tomadas ao Comitê de Riscos e Compliance periodicamente.

8.2. Controle e Gestão do Risco de liquidez

A equipe de Operações e Controle realiza o monitoramento da liquidez do fundo periodicamente, realizando o controle dos fluxos projetados e realizados.

8.3. Plano de contingência e continuidade de Negócio

A MCR possui um plano de contingência que visa garantir continuidade dos negócios em caso de:

- i. Interrupção parcial de energia no local principal da empresa;
- ii. Interrupção total de energia no local ou inaccessibilidade das estações de trabalho.

É feita uma análise detalhada da situação, considerando suas causas e impactos, e adotado um plano de contingência de acordo com a severidade da situação. Para os casos mais graves, contamos com uma sala de contingência contratada com a empresa Matrix Data Center, de onde podemos operar utilizando tanto o data center principal como o de contingência

8.4. Controles internos aplicados à distribuição de cotas

A MCR não realiza Distribuição de Cotas.

8.5. Disponibilização dos documentos

Os documentos , conforme exigidos no Art. 14 da ICVM 558/15 estão disponíveis em:

www.mauacapital.com

9. Contingências

A MCR não possui atualmente qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral que seja relevante para a empresa.

ANEXO I – Histórico Profissional dos Diretores da MCR

Diretor Responsável pela administração de Carteiras

José Manoel Alvarez Lopez, sócio da Mauá Capital S.A., gestor responsável pela área de Real Estate. Possui 22 anos de experiência em empresas multinacionais e nacionais de renome, atuando no Desenvolvimento e Gestão de Negócios. Forte vivência com produtos e serviços ligados ao mercado Imobiliário e Financeiro (empréstimos, finanças, investimentos e transações). Graduado em Engenharia de Produção pela Poli-USP, com pós-graduação em Finanças pela FGV e especialização em negócios pela Kellogg em Chicago, curso coordenado pela Fundação Dom Cabral.

Experiência Profissional

Desde 2010	MAUA CAPITAL S.A. Sócio Diretor responsável pela Mauá Capital Real Estate <ul style="list-style-type: none"> Responsável pela estruturação e investimentos em projetos imobiliários, especialmente residenciais do FII Caixa Incorporação, com mais de R\$ 500 milhões. 	São Paulo, Brasil
2004 - 2009	Banco Santander Superintendente Executivo de Crédito Imobiliário <ul style="list-style-type: none"> Responsável pela área comercial, produtos e Marketing de Crédito Imobiliário em produtos voltados à pessoa física e Jurídica. 	São Paulo, Brasil
2002 - 2003	Brazilian Capital CIA. de gestão PE Investimentos Imobiliários⁹ Diretor estatutário <ul style="list-style-type: none"> Responsável pela Originação, análise, estruturação e implementação de investimentos. 	São Paulo, Brasil
2000 - 2002	Jones Lang Lasalle¹⁰ Diretor de Capital Markets <ul style="list-style-type: none"> Responsável por transações imobiliários de escritórios, indústrias e terrenos e por consultoria e pesquisa, com reporte direto ao presidente da empresa no Brasil 	São Paulo, Brasil
1998 - 1999	CITIBANK Diretor de Real Estate	São Paulo, Brasil

⁹ administrador de Recursos para a CDP Capital, o maior fundo de pensão Canadense, e para terceiros com foco no mercado imobiliário latino-americano

¹⁰ Empresa líder mundial no segmento de Prestação de Serviços Imobiliários, com faturamento anual de US\$ 900 milhões no mundo

- Responsável pela originação, administração e distribuição de produtos de dívida e equity, e de serviços de advisory para clientes multinacionais e nacionais

Formação Acadêmica

	STC Executive. J.L. Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University	Chicago, USA
1997	Curso de Especialização em Negócios	
	Fundação Getulio Vargas	São Paulo, Brasil
1992	Pós-Graduação em Administração Financeira (CEAG)	
	Escola Politecnica – USP	São Paulo, Brasil
1988	Graduação em Engenharia de Produção	

Diretor Responsável pelo cumprimento de normas, Controles Internos e Riscos (Compliance e Risk Officer)

João Paulo Bozzini Moura, sócio da Mauá Capital S.A., responsável pelas áreas de risco, compliance, operações e infraestrutura. Possui 20 anos de experiência no mercado financeiro, na gestão de riscos, administrativo e financeiro.

Experiência Profissional

	BANCO SAFRA	São Paulo, Brasil
2015 – 2016	Superintendente Geral – Planejamento e Controle	
	<ul style="list-style-type: none"> • Responsável pela plataforma de Business Intelligence do banco • Responsável pelos processos de cálculo e consolidação de informações gerenciais 	
	CORTTEX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS	São Paulo, Brasil
2012 - 2014	Fundador e Diretor de Operações	
	<ul style="list-style-type: none"> • Responsável pelos setores administrativo e financeiro da empresa • Responsável pelos controles de riscos e gestão de caixa dos fundos • Compliance Officer e Diretor dos Fundos 	
	TORRES ENGENHARIA	São Paulo, Brasil
2010 - 2012	Sócio e Diretor Financeiro	
	<ul style="list-style-type: none"> • Responsável pelos departamentos administrativo e financeiro da empresa • Gestor do sistema\ ambiente ERP 	

	BANCO ITAÚ UNIBANCO	São Paulo, Brasil
2009	Superintendente de Risco de Crédito e Capital Econômico <ul style="list-style-type: none"> • Responsável pelas políticas de risco de crédito dos segmentos Corporate e Large Corporate • Responsável pelo cálculo de capital econômico alocado para risco de crédito do consolidado financeiro 	
	BANCO ITAÚ BBA	São Paulo, Brasil
2008	Superintendente de Gestão de Risco <ul style="list-style-type: none"> • Responsável pela gestão dos riscos de crédito, mercado e liquidez • Desenvolvimento de soluções de MIS para Tesouraria e Corporate Bank 	
2003 - 2007	Responsável pela Gestão de Risco de Mercado <ul style="list-style-type: none"> • Êxito na gestão de risco de Mercado do Itaú BBA durante períodos de crise, evitando a ocorrência de eventos de perdas financeiras relevantes à instituição 	
1997 - 2002	Supervisor de Gestão de Risco de Mercado <ul style="list-style-type: none"> • Participou desde o início da criação da área de Gestão de Risco de Mercado • Desenvolvimento das políticas de gestão de risco de mercado e criação da área de Pricing da instituição 	
	SOCOPA CORRETORA PAULISTA	São Paulo, Brasil
1995 - 1996	Analista de Pesquisas Técnicas <ul style="list-style-type: none"> • Responsável pelo desenvolvimento e implementação dos controles de gestão de risco de mercado e informações gerenciais na Tesouraria do Banco Paulista (empresa relacionada ao grupo) 	

Formação Acadêmica

	UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO	São Paulo, Brasil
2002 - 2003	Curso de Mestrado em Modelagem Matemática para Finanças com conclusão dos módulos mas sem defesa de tese	
	UNIVERSIDADE MACKENZIE	São Paulo, Brasil
1992 - 1995	Bacharel em Administração de Empresas	

ANEXO II – Índice cruzado itens Formulário Mauá x CVM

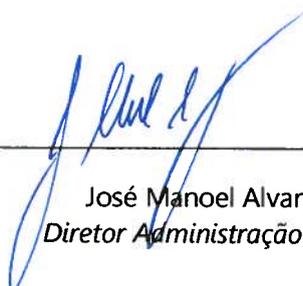
Declaração das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário	1 1.1
1. Histórico da Empresa	2 2.1 2.2
2. Recursos Humanos	3 3.1
3. Auditores	4 4.1
Declaração - Resiliência financeira	5 5.1 5.2
4. Escopo das atividades e tipologia de investidor	6 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6
5. Grupo Econômico	7 7.1 7.2
6. Estrutura operacional e administrativa + Anexo I	8 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7 8.9 8.10 8.11 8.12 8.13
7. Remuneração da empresa	9 9.1 9.2 9.3
8. Regras, procedimentos e controles internos	10 10.1 10.2 10.3 10.4 10.5 10.6 10.7
9. Contingências	11 11.1 11.2 11.3 11.4 11.5
10. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração	12

Declaração das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário

O Diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, Sr. José Manoel Alvarez Lopez e Diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos, Sr. João Paulo Bozzini Moura declaram por meio desta que:

- i. Reviram o formulário de referência; e
- ii. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Gestora.

São Paulo, 29 de março de 2018.



José Manoel Alvarez Lopez
Diretor Administração de Carteiras



João Paulo Bozzini Moura
Diretor Controles Internos e Riscos

Declaração - Resiliência financeira

Com base em suas demonstrações financeiras, a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 955, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.608.171/0001-59, atesta que:

- i. a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 7 é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários
- ii. o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 4 e mais do que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

As demonstrações financeiras e relatório de que trata o ue trata o § 5º do art. 1º da ICVM nº 558, não será apresentadas por se tratar de item facultativo

São Paulo, 29 de março de 2018.



José Manoel Alvarez Lopez
Diretor Administração de Carteiras



João Paulo Bozzini Moura
Diretor Controles Internos e Riscos

Declarações adicionais do diretor responsável pela administração

O Diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, Sr. José Manoel Alvarez Lopez declara por meio desta que:

- i. não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC;
- ii. não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;
- iii. não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;
- iv. não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito;
- v. não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado;
- vi. não tem contra si títulos levados a protesto;
- vii. nos últimos 5 (cinco) anos, não sofreu punição em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, do Banco Central do Brasil, da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC;
- viii. nos últimos 5 (cinco) anos, não foi acusado em processos administrativos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC.

São Paulo, 29 de março de 2018.



José Manoel Alvarez Lopez
Diretor Administração de Carteiras