

FATO RELEVANTE

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

Código ISIN nº BRMCHYCTF004

Código de Negociação na B3: MCHY11

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 ("Administradora") na qualidade de instituição administradora do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), **INFORMA** aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nos termos previstos na Assembleia Geral de Cotistas de 11 de dezembro de 2023, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado às 17:00 horas do dia 09 de dezembro de 2023 ("Consulta Formal"), foi aprovada a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), a ser realizada no Brasil, em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária"), sob a coordenação e a distribuição da **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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e instituições convidadas pelo Coordenador Líder por meio de carta convite ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis, a qual previa que o preço por Cota da Oferta Primária seria determinado mediante ato do Administrador, publicado nesta mesma data, prevendo o valor de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) ("Preço de Emissão"), com base no subitem 5.1.3. do Regulamento do Fundo.

Tendo em vista a definição do Preço de Emissão das Cotas da Oferta Primária, conforme previsto no item "1" acima, os conceitos constantes das deliberações dos subitens "3", "4", "5", "6", "7", "8", "10" e "14" do item (ix) da Consulta Formal passam a vigorar, considerando o Preço de Emissão com as seguintes redações:

"3. Volume Inicial da Oferta Primária: O montante da Oferta Primária será de, inicialmente, até R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem

considerar a Taxa de Distribuição e sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais ("Volume Inicial da Oferta Primária"), podendo o Volume Inicial da Oferta Primária ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

4. Quantidade de Cotas da Oferta Primária: Serão emitidas, inicialmente, até 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) ("Cotas da Oferta Primária"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial de Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

5. Preço por Cota da Oferta Primária: O preço de emissão das Cotas da Oferta Primária será de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, em 30 de novembro de 2023, nos termos do item 5.1.3. do Regulamento, ("Preço por Cota da Oferta Primária"), conforme recomendação da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59 ("Gestora").

6. Taxa de Distribuição: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, o valor equivalente a 3,18% (três inteiros e dezoito centésimos por cento), calculado sobre o Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Cota da Oferta Primária ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Primária, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

7. Preço de Subscrição: O preço de subscrição será de R\$ 10,08 (dez reais e oito centavos) equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

8. Cotas da Oferta Primária Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a Gestora e o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta Primária, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas da Oferta Primária Adicionais"), ou seja, em até R\$ 165.999.998,76 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos

e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 16.990.788 (dezesesseis milhões, novecentas e noventa mil, setecentas e oitenta e oito) Cotas da Oferta Primária, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Primária: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, desde que observado o montante mínimo de R\$ 50.000.007,16 (cinquenta milhões, sete reais e dezesseis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial"), sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo que a Oferta Primária em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta Primária no âmbito da Oferta Primária. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas da Oferta Primária excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

14. Investimento Mínimo: O valor mínimo a ser subscrito ou adquirido por cada Investidor no contexto da Oferta será de 512 (quinhentas e doze) Cotas da Oferta Primária, totalizando a importância de R\$ 5.002,24 (cinco mil, dois reais e vinte e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas da Oferta Primária atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) ao final do período de coleta de intenções de investimento restar um saldo de Cotas da Oferta Primária inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização ou a aquisição, conforme o caso, do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas da Oferta Primária; (ii) caso o total de Cotas da Oferta Primária correspondente aos Documentos de Aceitação e Aquisição exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta não institucional, ocasião em que as Cotas da Oferta Primária destinadas à oferta não institucional serão alocadas em ordem cronológica de chegada de acordo com os critérios de colocação da oferta não institucional previstos nos documentos da Oferta, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor ou resultar em nenhuma alocação ao referido investidor não institucional, a depender do caso; e (iii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor")."

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for

atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E 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 ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Quaisquer comunicados relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Administrador (www.btgpactual.com).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS OU UMA OFERTA DAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU 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 E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Administrador