

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2023.

Aos

Cotistas do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita 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, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 ("Fundo"), em conformidade com o regulamento do Fundo, convoca os cotistas do Fundo ("Cotistas"), por meio desta, a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, nos termos do item 15.9. do Regulamento e conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Consulta Formal" e "Instrução CVM nº 472", respectivamente), **cuj a manifestação de voto deverá ser encaminhada até as 17 horas do dia 29 de dezembro de 2023**, para deliberarem sobre a seguinte matéria constante da ordem do dia ("Assembleia"):

Ordem do Dia:

(i) a aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 36.655.973/0001-06 ("MCHY"), de acordo com a proposta encaminhada em 14 de dezembro de 2023 pelo MCHY, conforme Anexo II a esta Consulta Formal, pelo valor que tais ativos se encontrem contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, observado que **(a)** tanto o Fundo quanto o MCHY são geridos pela **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"); e **(b)** ambos os fundos possuem o mesmo administrador; caracterizando-se tal situação como situação de potencial conflito de interesses, sendo que para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do MCHY no âmbito da oferta primária das cotas de sua 3ª (terceira) emissão ("Oferta Primária"), mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou em compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o MCHY em decorrência da alienação de tais ativos. Desta

forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do MCHY objeto da Oferta Primária a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Informações Gerais

Solicitamos a manifestação de V.Sa., preferencialmente na forma da carta resposta anexa, até o dia **29 de dezembro de 2023**, conforme procedimentos para exercício de voto descritos abaixo.

(a) Voto por "Envelope Digital": os Cotistas receberão manifestação de voto por meio da plataforma eletrônica, cujo link é disponibilizado por e-mail, e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no e-mail enviado;

(b) Voto por e-mail: os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. Para manifestação de voto via e-mail, a carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, nos termos do Anexo I abaixo, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

(c) Voto por Central de Inteligência Corporativa "CICORP", sistema do Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"): aos Cotistas que invistam no Fundo por distribuidores e/ou assessores de investimentos, poderão enviar suas respectivas manifestações de voto via CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Aos Cotistas que desejem receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que mantenham atualizadas suas informações cadastrais junto ao custodiante de suas Cotas.

Os Cotistas que, eventualmente, se manifestarem por mais de um ambiente de voto acima, terão considerado o voto mais recente recepcionado pela Administradora.

A matéria prevista na alínea "i" da ordem do dia indicada acima só será aprovada caso a maioria de votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a prove, nos termos do §1º do artigo 20 da Instrução CVM 472 e do artigo 15.5.1. do Regulamento do Fundo.

Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 472, somente podem votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano¹.

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal, incluindo a proposta do Administrador, nos termos do artigo 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472, estão disponíveis para consulta no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria (sob "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar o CNPJ do Fundo "36.642.139/0001-86" e então clicar em "Pesquisar", na página seguinte, clicar em "Atas de Assembleias e Convocações").

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 02 de janeiro de 2024.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

1 (a) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo o que as assinaturas com reconhecimento de firma ou realizadas por meio de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil") dispensam o envio dos documentos indicados neste item "(a)"; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; (c) Representação de Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. (d) Procurações: devem ser apresentadas (i) com firma reconhecida, ou (ii) assinada por ICP-Brasil, ou (iii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO I

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 14 de dezembro de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 14 de dezembro de 2023 aos Cotistas do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

(i) Aprovação da dissolução e liquidação Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 36.655.973/0001-06 ("MCHY"), mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o MCHY em decorrência da alienação de tais ativos, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

- ☐ **SIM**, voto a favor;
- ☐ **NÃO**, voto contra;
- ☐ **Abstenho-me de votar**;
- ☐ **Abstenho-me de votar**, por não dispor de direito de voto ou por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2023.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO II – PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2023.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("Administradora do MCHF")

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

Ref.: Proposta de Aquisição da Carteira do MCHF.

Prezados,

O **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 36.655.973/0001-06 ("MCHY" ou "Compradora"), neste ato representado por sua gestora, **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"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de administradora do **MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 ("MCHF" ou "Vendedor"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	Observados os termos aqui estabelecidos, o MCHY propõe a aquisição dos Ativos Financeiros abaixo definidos (" <u>Transação</u> "). O pagamento do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido) será realizado de acordo com as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo (" <u>Aquisição da Carteira</u> ").
OBJETO DA TRANSAÇÃO	Os ativos financeiros descritos e caracterizados junto ao Anexo I da presente Proposta, integrantes da carteira de ativos do MCHF (" <u>Ativos Financeiros</u> ").
ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO	A) <u>Valor da Transação</u>: Os Ativos Financeiros serão adquiridos pelo valor que se encontrem contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, que, atualmente, correspondem à R\$ 197.464.176,00 (cento e noventa e sete milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e setenta e seis reais), sem prejuízo de eventuais valores devidos à título de impostos, a serem calculados na data de fechamento da Transação ("<u>Preço de Aquisição</u>"). B) <u>Forma de Pagamento</u>: A totalidade do Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) em moeda corrente

	nacional; ou (ii) mediante a compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição dos Ativos Financeiros contra a Compradora, de modo que, em razão da integralização, a Vendedora passará a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>"). Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição da Carteira. Dessa forma, em caso de Integralização Mediante Compensação, o MCHF compensará os créditos que detém contra o MCHY em decorrência do instrumento de venda e compra dos Ativos Financeiros com a obrigação de integralização de cotas de emissão do MCHY. Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do MCHY será fixado por ato do administrador, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MCHY que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão) ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo MCHY naquela data, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.
CONDIÇÕES PRECEDENTES	A conclusão da Transação estará condicionada à implementação da condição precedente abaixo listada, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"): (i) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação.
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do MCHY. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação para fins das deliberações da Vendedora necessárias à consecução da Transação, bem como é autorizada a divulgação de informações exigidas em

	virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial ou governamental aplicável.
NOTIFICAÇÕES	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: Para o MCHY e Gestor: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 18º andar (parte) CEP 01452-002, São Paulo, SP At.: Brunno Bagnariolli Natalia Tozi Telefone: (11) 2102-0700 E-mail: pj@mauacapital.com.br juridico@mauacapital.com
VALIDADE	Esta Proposta será válida pelo prazo de 120 (cento e vinte dias) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora ("<u>Prazo de Validade</u>"), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do MCHF e do MCHY. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do MCHF e do MCHY, o MCHY poderá, a seu exclusivo critério, prorrogar o Prazo de Validade até que a Transação seja concluída.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

DocuSigned by:
Eduardo Fonseca Rodrigues
Assinado por: EDUARDO FONSECA RODRIGUES 91908310391
CPF: 91908310391
Data/Hora da Assinatura: 14/12/2023 | 13:45:09 PST

DocuSigned by:
Natalia de Cássia Tozi Nascimento
Assinado por: NATALIA DE CASSIA TOZI NASCIMENTO 30496001876
CPF: 30496001876
Data/Hora da Assinatura: 14/12/2023 | 15:08:38 PST

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado por sua gestora
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

Eduardo Fonseca Rodrigues

Natália de Cássia Tozi Nascimento

ANEXO I – RELAÇÃO DOS ATIVOS FINANCEIROS

Código do Ativo/IF	Identificação	Valor	Data
19L0938593	CRI Business Park	R\$ 36.927.845	30/11/2023
N/A	FII Mauá Propriedades	R\$ 24.982.508	30/11/2023
N/A	FII Mauá Desenvolvimento Urbano	R\$ 14.808.180	30/11/2023
18F0849476	CRI CB II	R\$ 13.094.620	30/11/2023
21K0550408	CRI Maiojama	R\$ 10.110.326	30/11/2023
VRTA11	N/A	R\$ 7.992.299	30/11/2023
MORC11	N/A	R\$ 5.544.589	30/11/2023
SPVJ11	N/A	R\$ 4.964.758	30/11/2023
RBRY11	N/A	R\$ 4.775.609	30/11/2023
N/A	FII Bluecap Desenvolvimento Logístico	R\$ 3.143.512	30/11/2023
AIEC11	N/A	R\$ 3.112.704	30/11/2023
KNIP11	N/A	R\$ 3.187.843	30/11/2023
MCCI11	N/A	R\$ 2.888.383	30/11/2023
SARE11	N/A	R\$ 2.938.916	30/11/2023
KNSC11	N/A	R\$ 2.613.317	30/11/2023
PATL11	N/A	R\$ 1.989.772	30/11/2023
KNHY11	N/A	R\$ 1.521.485	30/11/2023
JSRE11	N/A	R\$ 1.600.013	30/11/2023
DPRO11	N/A	R\$ 1.366.500	30/11/2023
GALG11	N/A	R\$ 790.133	30/11/2023
HSAF11	N/A	R\$ 756.455	30/11/2023
XPIN11	N/A	R\$ 479.434	30/11/2023
VCJR11	N/A	R\$ 462.800	30/11/2023
GTWR11	N/A	R\$ 253.124	30/11/2023
BLMG11	N/A	R\$ 201.077	30/11/2023
VINO11	N/A	R\$ 211.539	30/11/2023
CAIXA	N/A	R\$ 46.746.435	30/11/2023
Total		R\$ 197.464.176	