

**INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento de deliberação conjunta (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), o **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), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”), e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 (“Gestora”), neste ato representados nos termos de seus respectivos documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), **RESOLVEM**:

- (a) aprovar a contratação da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), para intermediar a distribuição pública das cotas da 4ª (quarta) emissão da classe única de responsabilidade limitada do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe”), na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (b) aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas da Classe (“Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente) todas nominativas e escriturais, em série única, e a oferta pública das Novas Cotas para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), nos seguintes termos:
 - (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas da Classe;
 - (ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor profissional, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”);
 - (iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 100.000.003,14 (cem milhões, três reais e quatorze centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante

Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de até 9.832.842 (nove milhões, oitocentas e trinta e duas mil e oitocentas e quarenta e duas) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota é de R\$ 10,17 (dez reais e dezessete centavos), o qual será fixado com base no valor patrimonial das Cotas em circulação em 30 de abril de 2026 ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;
- (vi) **Lote Adicional:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (vii) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (viii) **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor Profissional (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 10,17 (dez reais e dezessete centavos) ("Investimento Mínimo por Investidor");
- (ix) **Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de 98.329 (noventa e oito mil e trezentas e vinte e nove) Novas Cotas, perfazendo R\$ 1.000.005,93 (um milhão e cinco reais e noventa e três centavos) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;
- (x) **Direito de Preferência:** na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ofertadas ("Direito de Preferência"), observado o fator de proporção de 0,08810875510 para subscrição de Novas Cotas, a ser oportunamente divulgado pela Administradora nos termos do cronograma indicativo da Oferta. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não

sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

- (xi) Cessão do Direito de Preferência:** Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência;
- (xii) Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas, nem na aquisição de Novas Cotas no mercado secundário;
- (xiii) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos da Classe descrita no anexo I ao Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de ativos que estejam compreendidos na política de investimentos do Regulamento da Classe (“Ativos”);

- (i) **Número de Séries:** série única;
- (ii) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução CVM 160;
- (iii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, assim como o DDA. As Novas Cotas a serem integralizadas mediante compensação serão integralizadas por meio de procedimentos do Escriturador;
- (iv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Haverá a possibilidade de integralização das Novas Cotas: (i) à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão; e (ii) mediante compensação de créditos, líquidos, exigíveis e certos, decorrentes de obrigação validamente assumida pelo Fundo e decorrentes de aquisição de Ativos, realizada pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordens de investimento pelos Investidores. No caso do item (ii) aqui previsto, a integralização das Novas Cotas ocorrerá junto ao Escriturador, de acordo com seus procedimentos operacionais, fora do ambiente administrado pela B3. Caso, até a data de última liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação, pelo Preço de Emissão;
- (v) **Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. O detentor de recibo de Nova Cota, até a data a ser definida no formulário de liberação — o qual será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3 —, não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em investimentos temporários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (vii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160; e
- (viii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 14 de agosto de 2026

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

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.
