

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2021.

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,

A **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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **MAUÁ CAPITAL HEDGE - FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 ("Fundo"), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente), a qual tem por objeto:

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição:

- a) de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor"), inclusive a aquisição de cotas do Mauá Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário ("MCHY"), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2021"), os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:
- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
 - (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
 - (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;

- (iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
 - (v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
 - (vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
 - (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;
 - (viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
 - (ix) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - a) Para os FII geridos pelo Gestor: (1) poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em FII que (1.a) tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); ou (1.b) seja integrante da cesta de ativos do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX; e (2) poderá ser alocado até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do Fundo em FII que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX;
 - b) Para os FII administrados pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em FII que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX.
- b) 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 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo). Autorizar também a

aquisição de ativos conflitados em ofertas restritas (regidas, atualmente, nos termos da Instrução CVM 476), desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Crerios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:

- a) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) **Emissor.** 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);
- c) **Prazo.** Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- d) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas
- e) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
- f) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
- g) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

Para distribuições públicas dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo. Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (nos termos da Instrução CVM 476), deverão ser observados, os seguintes critérios:

CRI com Lastro Pulverizado:

- 1. Deverão apresentar *loan to value* (LTV) médio menor que 75% (setenta e cinco por cento);
- 2. Todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;

3. Créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;

CRI Corporativo:

1. LTV de até 75% (setenta e cinco por cento);
2. 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;
3. Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, **até o dia 17 de julho de 2021.**

Destacamos que 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, ou, ainda, através do envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de "Eventos Fundos" no endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, 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).

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

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A Administradora optou pela realização desta Assembleia Geral Extraordinária de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 20 de julho de 2021.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

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 02 de julho de 2021

Em resposta à Consulta Formal enviada em 02 de julho 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 com relação às matérias constantes da Ordem do Dia:

Voto:

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição:

a) de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor, inclusive a aquisição de cotas do Mauá Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário ("MCHY"), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2021"), os critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia.

SIM, aprovo;

NÃO, não aprovo;

Abstenho-me de votar;

Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses ou por não tem direito de voto**, nos termos da regulamentação aplicável.

b) 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 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo), observados os os

critérios de elegibilidade elencados na Ordem do Dia. Autorizar também a aquisição de ativos conflitados em ofertas restritas (regidas, atualmente, nos termos da Instrução CVM 476), desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

- SIM, aprovo;**
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar;**
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses ou por não tem direito de voto**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2021.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: