

MAUÁ CAPITAL HEDGE - FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.642.139/0001-86

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de administradora, do **MAUÁ CAPITAL HEDGE - FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.139/0001-86 ("Fundo"), enviou em 02 de julho de 2021, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em [•] de julho de 2021, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

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.

Critérios 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 Getúlio 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas nos itens "a" e "b" acima, por entender que as matérias devam ser deliberadas entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Não obstante, a Administradora entende que tal aprovação ampliará as opções de investimento do Fundo, flexibilizando a adoção de um perfil de investimento em valores mobiliários diversificado e mais dinâmico, em consonância com a destinação de recursos estabelecida no âmbito do Prospecto da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo e com a Política de Investimento do Fundo.

Adicionalmente, reforça que as matérias da ordem do dia acima serão individualmente deliberadas e apenas serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas. Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

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