

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII
CNPJ nº 36.655.973/0001-06

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

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/ME”) 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 **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL** inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 (“Fundo”), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, a fim de examinar e votar a seguintes matérias constante das ordens do dia:

- (i) **Deliberar quanto à possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador e/ou Gestor, ou pessoas a eles ligados, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador e/ou Gestor, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez; (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;**
- (ii) **Deliberar quanto à possibilidade de aquisição e alienação pelo Fundo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou Gestor, ou pessoas a eles ligados, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador e/ou Gestor, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os seguintes critérios:**

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 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;

Adicionalmente, exclusivamente em relação a CRI distribuídos por meio da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação (nos termos da Instrução CVM nº 476), a depender do risco de crédito e concentração dos recebíveis vinculados à respectiva emissão, deverão ser observados, adicionalmente, os seguintes critérios:

CRI com Lastro Pulverizado:

1. Deverão apresentar loan to value (LTV) médio menor que 100% (cem 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 100% (cem 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;

- (iii) **Deliberar quanto à possibilidade de aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou Gestor, ou pessoas a eles ligados, ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador e/ou Gestor, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observado os seguintes critérios:**

- a. a aquisição deverá observar a limitação de até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- b. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- c. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

- d. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- e. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- f. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- g. no caso de aquisição de Cotas de FIIs do Gestor e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido; e
- h. no caso de aquisição de Cotas de FIIs do Administrador e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita nos itens i, ii e iii acima, por entender que o conflito de interesses constante deva ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Não obstante, a Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação estão em linha com o Artigo 2.1 do [Regulamento](#), que especifica o objeto do Fundo como o investimento: (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (ii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”); (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”), e com a estratégia da Gestora, permitindo que a Gestora execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas.

Dada a importância do tema colocado em deliberação para a Gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 6 de outubro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**