

MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.642.139/0001-86

Código ISIN: BRMCHFCTF003

Código de Negociação na B3: MCHF11

FATO RELEVANTE

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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, 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 cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem por meio deste fato relevante comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de Novas Cotas (conforme abaixo definido) da 2ª emissão do Fundo (“2ª Emissão”), em classe e série única, a ser distribuída publicamente (“Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), da Instrução CVM nº 472, demais leis e regulamentações aplicáveis e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), conforme abaixo indicada, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Montante Inicial da Oferta

A Oferta terá o valor de, inicialmente, até R\$206.000.000,00 (duzentos e seis milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), podendo

ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”).

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão será de, inicialmente, até 20.000.000 (vinte milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), podendo tal quantidade ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 10,30 (dez reais e trinta centavos), que será atualizado de acordo com um dos critérios previstos no artigo 6.1.2 do regulamento do Fundo, no Dia Útil imediatamente anterior à data de disponibilização do anúncio de início da Oferta (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Início”, respectivamente), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo.

Lote Adicional

O Administrador e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.** (“Gestor”), em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderão optar por acrescer o Montante Inicial da Oferta em até 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 (“Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante equivalente a, aproximadamente, no mínimo, R\$30.000.006,60 (trinta milhões e seis reais e sessenta centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínima da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Direito de Preferência

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 6.1. do Regulamento, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.

Período de Distribuição

A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”).

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), o Pedido de Subscrição (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Público-Alvo da Oferta

Todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) e os Investidores Não Institucionais (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento do Fundo) previstos no item 2.1 e seguintes do Regulamento, observada a política de Investimento prevista nos mesmos itens do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

Coordenador Líder

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Investimento Mínimo por Investidor

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) poderá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 971 (novecentas e setenta e uma) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$10.001,30 (dez mil e um real e trinta centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este investimento mínimo por Investidor (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta), hipótese em que será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o investimento mínimo por Investidor (conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta) (“Investimento Mínimo por Investidor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos titulares de Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES (CONFORME VENHA A SER DEFINIDO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA) DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS



INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM