

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2023.

Aos

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

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

O **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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de 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, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL HIGH YIELD – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), em conformidade com o regulamento do Fundo, convoca os cotistas do Fundo ("Cotistas"), por meio desta, a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, nos termos do item 14.9. do Regulamento e conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Consulta Formal" e "Instrução CVM nº 472", respectivamente), **cuja manifestação de voto deverá ser encaminhada até as 17 horas do dia 09 de dezembro de 2023**, para deliberarem sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia ("Assembleia"):

Ordem do Dia:

(i) aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser "*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*".

(ii) aprovação da alteração do público alvo do Fundo, de "*investidores profissionais*" para "*investidores em geral*". Deste modo, o item 1.6 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

"1.6. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 ("Público-alvo")."

(iii) aprovação da alteração do objeto e da política de investimentos do Fundo, de modo a incluir a

possibilidade de aplicação em empreendimentos imobiliários. Deste modo, os itens 2.1., 2.2. e 2.4. do Regulamento passarão a vigorar com as redações a seguir descritas, bem como se inclui os itens 2.7., 2.8. e os “Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis”, “Propriedade das Cotas”, “Inexistência de Ativo Imobiliário Específico” e “Risco de Administração Dos Imóveis Por Terceiros”, junto ao item 18.1. do Regulamento:

*“2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo; (ii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo **FUNDO**; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações Societárias”); (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”); (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (xii) empreendimentos imobiliários, mediante aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis, prontos e/ou em desenvolvimento (“Ativos-Alvo”).*

*2.2. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.*

(...)

*2.4. Sem prejuízo do acima exposto, o **FUNDO** poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.*

(...)

2.7. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do **FUNDO** é a exploração comercial de imóveis em geral, prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

2.8. As aquisições a serem realizadas pelo **FUNDO** serão amparadas por meio de avaliação prévia, observados os termos e requisitos da regulamentação aplicável.

(...)

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a Carteira.

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

(...)

II) Riscos Relativos À Aquisição De Imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do **FUNDO**, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao **FUNDO**.

mm) Propriedade Das Cotas

Apesar de a carteira do **FUNDO** poder ser composta por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

nn) Inexistência De Ativo Imobiliário Específico

O **FUNDO**, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o **FUNDO** não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **GESTOR** poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

oo) Risco Da Administração Dos Imóveis Por Terceiros

Considerando que um dos objetivos do **FUNDO** consiste na exploração de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.”

(iv) aprovação da exclusão de referência direta à norma, junto ao item 5.1., “vi” do Regulamento do Fundo, vinculando, tão somente, à legislação em vigor.

(v) aprovação da alteração do item 10.1. do Regulamento, de modo a excluir as hipóteses expressas de vedação, vinculando, tão somente, à legislação em vigor. Deste modo, o item 10.1. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“10.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO** a execução de atividades consideradas como vedadas nos termos da regulamentação aplicável.”

(vi) aprovação da inclusão do item 11.2. ao Regulamento, de modo a prever que, nas hipóteses de

destituição da Gestora (conforme abaixo definida), a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) e da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento) até a data de cessação dos serviços. Deste modo, o item 11.2. do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

*“11.2. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, a **GESTORA** fará jus ao pagamento de sua parcela devida da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços.”*

(vii) aprovação da alteração do rol de matérias de competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, de modo a prever, também, a destituição da Gestora (conforme abaixo definido), assim como o quórum necessário para a aprovação de deliberações a respeito da destituição da Gestora (conforme abaixo definido). Deste modo, os itens 14.1. “iii” e 14.5.1. do Regulamento passarão a vigorar com as seguintes redações:

“14.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) *Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;*
- (ii) *Alteração do regulamento;*
- (iii) *Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;*
- (iv) *Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;*
- (v) *Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;*
- (vi) *Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;*
- (vii) *Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;*
- (viii) *Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;*
- (ix) *Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;*
- (x) *Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;*
- (xi) *aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e*
- (xii) *Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.*

(...)

*14.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso*

*este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, assim como a escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA** e/ou entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 11.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.*

(viii) aprovação do desdobramento da totalidade de cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), na proporção de 1:10, de forma que, após realizado o desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas ("Novas Cotas Desdobradas"), as quais serão da mesma espécie e classe, conferido aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Desta forma, após o desdobramento, a quantidade total de Cotas passará a ser de 35.897.710 (trinta e cinco milhões, oitocentas e noventa e sete mil, setecentas e dez) Novas Cotas Desdobradas. Na data realização da Assembleia, será divulgado fato relevante pelo Administrador, informando: (a) a data a ser considerada para determinação do valor de mercado das Cotas para fins do desdobramento ("Data-Base do Desdobramento"); (b) a data a partir da qual as Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada; e (c) a data a partir da qual as Novas Cotas Desdobradas serão creditadas nas contas de depósito dos Cotistas.

(ix) aprovação da realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("3ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Oferta Primária"), no montante de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade exata de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo e o volume exato da Oferta serão definidos a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária (conforme abaixo definido), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e a distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Primária").

Paralelamente à Oferta Primária, será realizada oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão

do Fundo ("Oferta Secundária", e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Principais características da Oferta Primária:

- 1. Colocação:** A Oferta Primária consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Oferta Primária, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Cotas da Oferta Primária Adicionais (conforme abaixo definido), a ser coordenada pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta Primária poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). A Oferta Primária será submetida ao rito de registro ordinário junto à CVM, conforme Resolução CVM nº 160.
- 2. Público-alvo:** A Oferta Primária é destinada a investidores em geral ("Investidores"), sendo que, adicionalmente, deverão ser observados os termos e condições que venham a ser definidos nos documentos da Oferta Primária. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta Primária. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Oferta Primária (sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Oferta Primária a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
- 3. Volume Inicial da Oferta Primária:** O montante da Oferta Primária será de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição e sem considerar as Cotas da Oferta Primária Adicionais ("Volume Inicial da Oferta Primária"), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e retificado mediante ato do Administrador, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.
- 4. Quantidade de Cotas da Oferta Primária:** A quantidade de Cotas da Oferta Primária emitidas pelo Fundo será definida a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária previamente à

divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Cotas da Oferta Primária"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial das Cotas da Oferta Primária Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

5. Preço por Cota da Oferta Primária: Nos termos do item 5.1.3. do Regulamento, o preço de emissão das Cotas da Oferta Primária, incluindo a Taxa de Distribuição, será definido com base no valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo ("Preço por Cota da Oferta Primária"), observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, sendo que referido Preço por Cota da Oferta Primária será determinado mediante ato do Administrador, ficando o Administrador autorizado, conforme recomendação da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59 ("Gestora"), a fixar o Preço por Cota da Oferta Primária, observado o Volume Inicial da Oferta Primária.

6. Taxa de Distribuição: O Administrador, conforme recomendação da Gestora, mediante ato do Administrador, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Cotas da Oferta Primária, de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço por Cota da Oferta Primária por cada Cota da Oferta Primária subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos ou parte dos custos da Oferta Primária, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Primária devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

7. Preço de Subscrição: Caso o Administrador, conforme recomendação da Gestora, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição, o preço de subscrição será equivalente ao Preço por Cota da Oferta Primária de cada Cota da Oferta Primária acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição"), observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo (sendo que esta última modalidade de integralização deverá ser realizada diretamente junto ao Escriturador).

8. Cotas da Oferta Primária Adicionais: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a Gestora e o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescer o Volume Inicial da Oferta Primária, em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas da Oferta Primária Adicionais"), as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta.

9. Lote Suplementar: Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Primária: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta Primária, desde que subscritas e integralizadas Cotas da Oferta Primária perfazendo o montante mínimo de aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço por Cota da Oferta Primária ("Montante Mínimo da Oferta Primária" e "Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. As Cotas da Oferta Primária que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Primária deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta Primária até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Volume Inicial da Oferta Primária, hipótese na qual a Oferta Primária poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta Primária não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Primária.

11. Direito de Preferência: Nos termos da deliberação "xi" abaixo, não será assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Cotas da 3ª Emissão.

12. Registro para Distribuição e Negociação: As Cotas da Oferta Primária serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observando-se os procedimentos estabelecidos nos documentos da Oferta.

13. Destinação de Recursos: Os recursos captados no âmbito da Oferta Primária serão destinados de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Regulamento.

14. Investimento Mínimo: A aplicação mínima por Investidor será definida nos termos dos documentos da Oferta Primária.

15. Procedimento de Alocação: Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta Primária, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta Primária e à divulgação do prospecto e do Anúncio de Início da Oferta Primária, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas da Oferta Primária, considerando os documentos de aceitação da Oferta dos Investidores e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Cotas da Oferta Primária junto aos Investidores, conforme

disposto nos documentos da Oferta Primária e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas da Oferta Primária Adicionais.

16. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta Primária serão descritos nos documentos da Oferta Primária.

(x) aprovação da renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas da Oferta Primária da 3ª Emissão do Fundo.

Informações Gerais

Solicitamos a manifestação de V.Sa., preferencialmente na forma da carta resposta anexa, até o dia **09 de dezembro de 2023 (i)** por meio de envelope digital; **(ii)** por meio do e-mail: OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com; ou **(iii)** por envio de carta física ao Administrador, aos cuidados da área de "Eventos Fundos" no endereço Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP.

As matérias previstas nas alíneas "i", "ii", "iii", "iv", "v", "vi" e "vii" da ordem do dia indicada acima só serão aprovadas caso a maioria de votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, as aprovem, nos termos do §1º do artigo 20 da Instrução CVM 472 e do artigo 14.5.1. do Regulamento do Fundo.

As matérias previstas nas alíneas "viii", "ix" e "x" dependem da aprovação da maioria simples das cotas dos presentes, nos termos do artigo 14.5. do Regulamento.

Ressaltamos que, nos termos do art. 22 da Instrução CVM nº 472, somente podem votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano¹.

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal, incluindo a proposta do Administrador, nos termos do art

1 (a) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as assinaturas com reconhecimento de firma ou realizadas por meio de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil") dispensam o envio dos documentos indicados neste item "(a)"; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; (c) Representação de 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. (d) Procurações: devem ser apresentadas (i) com firma reconhecida, ou (ii) assinada por ICP-Brasil, ou (iii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.

41, inciso I, da Instrução CVM nº 472, estão disponíveis para consulta no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria (sob "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar o CNPJ do Fundo "36.655.973/0001-06" e então clicar em "Pesquisar", na página seguinte, clicar em "Atas de Assembleias e Convocações").

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 11 de dezembro de 2023.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ HIGH YIELD – FII**

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ HIGH YIELD – FII**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 24 de novembro de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 24 de novembro de 2023 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ HIGH YIELD - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

(i) Aprovação da alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser "*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*", conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

[] **SIM**, voto a favor;

[] **NÃO**, voto contra;

[] **Abstenho-me de votar**;

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

(ii) Aprovação da alteração do regulamento para fins da mudança do público-alvo do Fundo, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

[] **SIM**, voto a favor;

[] **NÃO**, voto contra;

[] **Abstenho-me de votar**;

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

(iii) Aprovação da alteração do objeto e da política de investimentos do Fundo, para fins de inclusão da possibilidade de aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

[] **SIM**, voto a favor;

[] **NÃO**, voto contra;

[] **Abstenho-me de votar**;

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

(iv) Aprovação da exclusão de referência direta à norma, junto ao item 5.1., “vi” do Regulamento do Fundo, vinculando, tão somente, à legislação em vigor, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

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

(v) Aprovação da alteração do item 10.1. do Regulamento, de modo a excluir as hipóteses expressas de vedação, vinculando, tão somente, à legislação em vigor, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

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

(vi) Aprovação da inclusão do item 11.2. ao Regulamento, de modo a prever que, nas hipóteses de destituição da Gestora, a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Administração até a data de cessação dos serviços, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

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

(vii) Aprovação da alteração do rol de matérias de competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, de modo a prever, também, a destituição da Gestora, assim como o quórum necessário para a aprovação de deliberações a respeito da destituição da Gestora, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

- SIM**, voto a favor;
- NÃO**, voto contra;

Abstenho-me de votar;

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

(viii) Aprovação do desdobramento de cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1:10, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

SIM, voto a favor;

NÃO, voto contra;

Abstenho-me de votar;

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

(ix) Aprovação da realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

SIM, voto a favor;

NÃO, voto contra;

Abstenho-me de votar;

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

(x) Aprovação da renúncia do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas da Oferta Primária da 3ª emissão do Fundo, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

SIM, voto a favor;

NÃO, voto contra;

Abstenho-me de votar;

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

_____, ____ de _____ de 2023.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: