

## ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRMCHYCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: MCHY11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2024/0005, EM 08 DE FEVEREIRO DE 2024  
REGISTRO DA OFERTA SECUNDÁRIA NA/ CVM SOB O Nº CVM/SRE/SEC/2024/0002, EM 08 DE FEVEREIRO DE 2024\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição, nos termos da

Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo ("Administradora"), a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora da carteira do fundo ("Gestora"), e o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede em 251 Little Falls Drive Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América e inscrito no CNPJ sob o nº 44.860.919/0001-20, na qualidade de titular e ofertante das Cotas Ofertadas (conforme abaixo definido) ("Vendedor" e, em conjunto com o Fundo, a Gestora e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com 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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" e **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador da Oferta ("Coordenador Contratado" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), e determinadas instituições intermediárias convidada pelo Coordenador Líder por meio da carta convite disponibilizada pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais", e, quando em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), (i) o início da oferta pública de distribuição primária de 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas no Prospecto Definitivo), todas nominativas, escriturais, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), ao preço de emissão de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição ("Oferta Primária"), perfazendo a Oferta Primária o valor de inicialmente R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, e (ii) da oferta pública secundária de até 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) cotas ("Cotas Ofertadas", sendo as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto, as "Cotas"), ao preço de aquisição de R\$ R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) de ("Preço de Aquisição"), o qual não considera a Taxa de Distribuição ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, a "Oferta"), perfazendo a Oferta Secundária o valor de inicialmente, R\$ 130.993.229,00 (cento e trinta milhões, novecentos e noventa e três mil e duzentos e vinte e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Quando considerados em conjunto, o Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária corresponderão a 81.370.853 (oitenta e um milhões, trezentas e setenta mil, oitocentas e cinquenta e três) Cotas, que equivale ao valor de, inicialmente,

**R\$ 794.993.233,81**

(setecentos e noventa e quatro milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos)\*

\*sem considerar a Taxa de Distribuição (“**Montante Inicial da Oferta**”), observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Lote Adicional, exclusivamente no âmbito da Oferta Primária, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

Será devida taxa no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, equivalente a 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão e do Preço de Aquisição, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão e ao Preço de Aquisição (“**Taxa de Distribuição**”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que **(i)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo e do Vendedor, observada a proporção entre o montante efetivamente colocado na Oferta Primária e na Oferta Secundária, respectivamente; e **(ii)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária e as Cotas Ofertadas serão objeto de oferta pública secundária, sob o regime de melhores esforços de colocação, e serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária e Secundária de Distribuição de Cotas do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15/12/2023
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/12/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	18/01/2024
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/01/2024
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/02/2024
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	08/02/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/02/2024
8	Primeira Data da Liquidação da Oferta, exclusivamente para integralização da Parcela Integralizada Mediante Compensação (por meio do Escriturador)	14/02/2024
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2024
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação	28/02/2024
11	Segunda Data de Liquidação da Oferta	01/03/2024
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/08/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo

## DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, assim como o Prospecto Definitivo, este Anúncio de Início e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* pesquisar por “36.655.973/0001-06” e, em “Documentos Gerais”, clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- (iii) **Coordenador:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais -Download” depois em “2024”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, ou a opção desejada);
- (iv) **Gestora:** [www.mauacapital.com](http://www.mauacapital.com) (neste *website*, clicar em “Políticas”, e então, clicar na opção desejada);
- (v) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por e acessar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vii) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e
- (viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS, OU SOBRE AS COTAS OFERTADAS.**

São Paulo, 08 de fevereiro de 2024.

GESTORA



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



COORDENADOR CONTRATADO

