

AVISO AO MERCADO

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

No montante 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

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, 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 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 do 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”), comunicam que, em 14 de dezembro de 2023, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro, sob o rito ordinário, (i) da oferta pública primária de, inicialmente, 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três, cento e cinquenta e três) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas no Prospecto Preliminar), 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) (“Preço de Emissão”), 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 distribuição de até 13.407.700 (treze mil e quatrocentos e sete e setenta) cotas de emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, de classe e série únicas (“Cotas Ofertadas”, sendo as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto, as “Cotas”), ao preço de aquisição de R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) (“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.

O montante da Oferta será 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”), sendo (i) R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, no âmbito da Oferta Primária (“Montante Inicial da Oferta Primária”); e (ii) 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, no âmbito da Oferta Secundária (“Montante Total da Oferta Secundária”), 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 no âmbito da Oferta Primária, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar).

Será devida taxa no valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Cota, equivalente a 3,18 % (três inteiros e dezoitos 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 (conforme abaixo definido).

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **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**” e “**Participantes Especiais**”, respectivamente, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), caso entenda adequado, para participar da Oferta Primária e da Oferta Secundária exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas, respectivamente, junto aos Investidores.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária e Secundária de Distribuição de Cotas do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Preliminar**” 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 ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	14/12/2023
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/12/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	18/01/2024
4	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/01/2024
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	07/02/2024
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/02/2024
7	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/02/2024
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	09/02/2024
9	Primeira Data da Liquidação da Oferta	14/02/2024
10	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/02/2024
11	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/02/2024
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação	27/02/2024
13	Segunda Data de Liquidação da Oferta	01/03/2024
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/08/2024

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 Preliminar.

(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, assim como o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, 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* clicar em “Fundos” e na sequência pesquisar por “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, em “Documentos de Ofertas”, clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** 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 – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);
- (iii) **Gestora:** www.mauacapital.com (neste *website*, clicar em “MCHY11”, e então, clicar na opção desejada);
- (iv) **CVM:** 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);
- (v) **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);
- (vi) **B3:** 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
- (vii) **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).

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 Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

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.

AS INFORMAÇÕES DA OFERTA ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

São Paulo, 14 de dezembro de 2023.



GESTORA



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

