

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO 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



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 (“**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 com o **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 instituição intermediária da Oferta (“**Coordenador Contratado**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), vêm a público COMUNICAR, nos termos do §1º do artigo 67 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado**”), a modificação da Oferta, de forma **(i)** a atualizar os custos da Oferta, previstos na seção 11.2 do Prospecto Preliminar, os quais refletirão os custos atualizados da Oferta, bem como o montante da Taxa de Distribuição (conforme definido no Prospecto Preliminar), com o consequente ajuste ao Preço da Cota (conforme definido no Prospecto Preliminar); **(ii)** a alterar o cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção “5.1 Cronograma”, de forma a prever a divulgação deste Comunicado ao Mercado e a nova divulgação do Prospecto Preliminar, bem como a exclusão de dois procedimentos de alocações e períodos de coleta de intenção de investimento; **(iii)** a adesão do Coordenador Contratado ao consórcio de distribuição da Oferta; **(iv)** a nova versão do Estudo de Viabilidade; e **(v)** os ajustes necessários para fins de atendimento das exigências CVM e B3.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento não foi iniciado e, portanto, não houve até a presente data o envio de Documentos de Aceitação e Aquisição pelos Investidores, não será aberto o período de desistência de adesão à Oferta para os Investidores.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, contemplando a modificação do cronograma da Oferta constante da seção “5.1 Cronograma”, de forma a prever a divulgação deste Comunicado ao Mercado e a nova divulgação do Prospecto Preliminar.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15/12/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e 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	07/02/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/02/2024
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	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento 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

⁽¹⁾ 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 Preliminar.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado, o 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, 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 (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 Contratado:** <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 (neste *website*, clicar em “Políticas”, e então, clicar na opção desejada);
- (v) **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);
- (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 (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).

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 Comunicado 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.

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

GESTORA

**Mauá Capital**

ADMINISTRADORA

**btgpactual**

COORDENADOR LÍDER

**XP**

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**i2a**

COORDENADOR

**btgpactual**