



# COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA  
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

## MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.642.139/0001-86

Código ISIN das Cotas: MCHF11

Código de Negociação na B3: BRMCHFCTF003

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de atuação ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



ADMINISTRADORA

### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo,  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

### MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar,  
CEP 04530-001, São Paulo - SP

O MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), (atual denominação do Mauá Capita FOF - Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.642.139/0001-86, regido por seu regulamento, 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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 ("Administradora"), a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.555, de 22 de julho de 2008, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, contratada pela Administradora nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472, na qualidade de Gestora ("Gestora") do Fundo e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de, inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas"), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"), vêm a público COMUNICAR a modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da modificação dos termos e condições da Oferta, de forma a ALTERAR o cronograma indicativo da Oferta, o Preço de Subscrição, o Montante Inicial da Oferta, o valor do Investimento Mínimo por Investidor, os Limites de Concentração dos Ativos-Alvo, a Taxa de Administração e Performance do Administrador e o Estudo de Viabilidade. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, considerando que não houve até a presente data o envio de Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, conforme o caso, pelos Investidores, não será aberto o período de desistência da adesão à Oferta.



## NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

O cronograma da Oferta será alterado, nos termos abaixo e contemplará a abertura do prazo para manifestação do direito de retratação dos investidores que já tenham aderido à Oferta. Segue abaixo o novo cronograma indicativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	11/08/2020
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	22/09/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	23/09/2020
4	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	24/09/2020
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Interrupção da Oferta	14/12/2020
6	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Retomada da Oferta	17/03/2021
7	Cumprimento de Exigências da CVM e Protocolo na CVM	10/05/2021
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	28/05/2021
9	Nova divulgação do Aviso ao Mercado e nova disponibilização do Prospecto Preliminar	28/05/2021
10	Início do Período de Reserva	07/06/2021
11	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	11/06/2021
12	Encerramento do Período de Reserva	25/06/2021
13	Divulgação do Anúncio de Início	28/06/2021
14	Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/06/2021
15	Procedimento de Alocação	28/06/2021
16	Data de Liquidação das Cotas	01/07/2021
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	28/12/2021

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

## ALTERAÇÃO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

O Preço de Subscrição, que era de R\$100,00 (cem reais) por Cota, passa a ser de R\$10,00 (dez reais) por Cota.

## ALTERAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA

O Montante Inicial da Oferta, que era de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, passa a ser de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas.

## ALTERAÇÃO DO VALOR DO INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que era de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, passa a ser de 1.0000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.

## ALTERAÇÃO DOS LIMITES DE CONCENTRAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO

---

A Política de Investimento do Fundo foi alterada para incluir os novos Limites de Concentração para cada categoria dos Ativos-Alvo, conforme disposto na nova versão do Prospecto Preliminar divulgado nesta data.

## ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

---

O Estudo de Viabilidade constante do Prospecto Preliminar como Anexo VI passa a contemplar informações atualizadas a respeito do Fundo e da Oferta.

## NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO AVISO AO MERCADO

---

Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, contemplando as alterações acima destacadas.

## PUBLICIDADE, DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E AVISO AO MERCADO ATUALIZADOS

---

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Preliminar por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas: **(i) Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário"; em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); **(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); **(iii) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [[gov.br](https://www.gov.br)] (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em " Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Comunicado ao Mercado", ou no "Prospecto Preliminar", ou no "Aviso ao Mercado", ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); **(v) 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

---

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 54-A da Instrução da CVM 400.



Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Preliminar, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Cotas. A Oferta está sujeita ao registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

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

São Paulo, 28 de maio de 2021

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

