

# COMUNICADO AO MERCADO

## DE MODIFICAÇÃO E DE ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA E PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

Código ISIN nº BRMCCICTF008  
Código de negociação das Cotas na B3: MCC11  
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa -  
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



Nos termos do disposto nos artigos 27 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII, inscrito no CNPJ sob nº 23.648.935/0001-84 (“Fundo”), administrado pelo 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, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”) e gerido pela MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, e inscrita para a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.221.193.498 (“Gestor”), a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América (“Ofertantes”) e 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 Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), contratada para ser o coordenador líder da distribuição pública secundária e primária de cotas de emissão do Fundo (“Oferta”), vêm a público COMUNICAR ao mercado, a modificação das condições da Oferta, nos termos do parágrafo 3º do artigo 25 e do artigo 27, ambos da Instrução CVM nº 400, conforme disposto abaixo:

### 1. Ajustes nas Seções “Sumário da Oferta” e “Termos e Condições da Oferta” para compatibilizar a redação do Prospecto com a manifestação da SIN, explicitada por meio do Ofício nº 145/2019/CVM/SIN/DLIP, na qual foi esclarecido que os itens 3 e 4 da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 22 de agosto de 2019 ficam automaticamente invalidados com a entrada de novos cotistas:

1.1. As Seções “Sumário da Oferta” e “Termos e Condições da Oferta”, respectivamente, nas páginas 21 e 49 do Prospecto, foram ajustadas para compatibilizar a redação do Prospecto e demais documentos da Oferta com a manifestação da SIN, explicitada por meio do Ofício nº 145/2019/CVM/SIN/DLIP, na qual foi esclarecido que os itens 3 e 4 da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 22 de agosto de 2019 ficam automaticamente invalidados com a entrada de novos cotistas no âmbito da presente Oferta, de modo que os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária somente poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos ou administrados; ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Os “Riscos de Potencial conflito de interesses” estão previstos na página 62 do Prospecto.

### 2. Ajustes na Capa, nas Seções “Definições”, “Sumário da Oferta”, “Termos e Condições da Oferta” e “Fatores de Risco”, para oferecer aos Investidores, no ato de aceitação da Oferta, a possibilidade de condicionar, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, sua adesão em relação às cotas efetivamente distribuídas na Oferta Secundária:

2.1. A Capa e as Seções “Definições” (nas páginas 12, 14, 15 e 16 do Prospecto), “Sumário da Oferta” (nas páginas 22 a 33 do Prospecto), “Termos e Condições da Oferta” (nas páginas 37 a 48 do Prospecto) e “Fatores de Risco” (nas páginas 63, 64 e 65 do Prospecto), foram ajustadas para oferecer aos Investidores, no ato de aceitação da Oferta, a possibilidade de condicionar, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, sua adesão em relação às cotas efetivamente distribuídas na Oferta Secundária, tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, e que esta terá prioridade no recebimento de pedidos em relação à Oferta Primária.

2.2. Quando da celebração do seu Pedido de Reserva, o Investidor deverá assinalar (i) as condições para sua adesão da Oferta Secundária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; e (ii) as condições para sua adesão da Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

2.3. Levando em consideração que a Oferta Secundária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Primária e de acordo com o procedimento de ordem de chegada dos Pedidos de Reserva, será observado o seguinte:

(a) Caso o Montante Total da Oferta Secundária não tenha sido adquirido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Secundária. Neste cenário, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Secundária apenas as condicionantes por ele assinaladas no Pedido de Reserva em relação à Oferta Secundária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; ou

(b) Caso o Montante Total da Oferta Secundária seja adquirido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Primária. Neste caso, serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Primária apenas as condicionantes no Pedido de Reserva em relação à Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

2.4. A Oferta Secundária deverá atingir o Montante Mínimo da Oferta Secundária e caso tal montante não seja atingido, a Oferta Secundária será cancelada. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Secundária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 64 do Prospecto.

**2.5.** A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com Distribuição Parcial das Novas Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta Primária. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial da Oferta Primária, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta Primária, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

### 3. Ajustes no “Cronograma Indicativo da Oferta” do Prospecto:

3.1. O “Cronograma Indicativo da Oferta” na página 51 do Prospecto foi alterado para prever a inclusão das seguintes datas: “Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta”; “Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”; e “Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado” e as novas datas dos seguintes itens: “Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM”; “Encerramento do Período de Reserva”; “Obtenção do Registro da Oferta na CVM”; “Procedimento de Alocação - Oferta Secundária”; “Procedimento de Alocação - Oferta Primária”; “Divulgação do Anúncio de Início”; “Disponibilização do Prospecto Definitivo”; e “Data de Liquidação das Cotas”, o qual passa a vigorar a partir da presente data nos termos abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(3)(4)(5)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM.	23/08/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM.	02/10/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	03/10/2019
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	03/10/2019
5.	Início do Período de Reserva.	10/10/2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM.	23/10/2019
7.	Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	23/10/2019
8.	Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta	23/10/2019 a 30/10/2019
9.	Encerramento do Período de Reserva.	18/11/2019
10.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM.	07/11/2019
11.	Divulgação do Anúncio de Início	11/11/2019
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/11/2019
13.	Procedimento de Alocação - Oferta Secundária Procedimento de Alocação - Oferta Primária	19/11/2019 20/11/2019
14.	Data de Liquidação das Cotas(2)	25/11/2019
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Cronograma alterado conforme este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3 indicadas no Prospecto para prever a inclusão das seguintes datas: “Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta”; “Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”; e “Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado” e as novas datas dos seguintes itens: “Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM”; “Encerramento do Período de Reserva”; “Obtenção do Registro da Oferta na CVM”; “Procedimento de Alocação - Oferta Secundária”; “Procedimento de Alocação - Oferta Primária”; “Divulgação do Anúncio de Início”; “Disponibilização do Prospecto Definitivo”; e “Data de Liquidação das Cotas”. Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. **Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão e Cancelamento da Oferta” a partir da página 47 do Prospecto.

<sup>(2)</sup> Caso, na última Data de Liquidação Financeira as Cotas adquiridas ou subscritas não sejam totalmente pagas ou integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar e integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e do não pagamento e integralização das Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e o pagamento e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, observada a aplicação da Taxa de Distribuição, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir e pagar ou subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscritões até que seja colocada a totalidade das Cotas Ofertadas e das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

<sup>(3)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(4)</sup> Os Pedidos de Reserva realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Reserva de Cotas de Pessoas Vinculadas.

<sup>(5)</sup> O Cronograma da Oferta estipula apenas um período de Procedimento de Alocação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

#### 4. Acesso ao Prospecto Preliminar Atualizado:

Em decorrência da modificação da Oferta, o Prospecto Preliminar foi alterado e uma nova versão está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

**Website:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII Mauá Capital" - "Documentos", e então acessar o documento desejado);

- **Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII MAUÁ Recebíveis - Oferta Secundária e Primária" e então, localizar o documento desejado).

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", e, então, localizar o documento desejado).

- **Ambiente de Negociação**

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

**Website:** <http://www.b3.com.br/> neste *website* acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII - 2ª Emissão - Distribuição Pública Primária e Secundária", e, então, localizar o documento requerido.

#### 5. Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta:

Em razão das alterações descritas nos itens acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, **(a)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e **(b)** os Investidores que já apresentaram seu Pedido de Reserva poderão desistir do seu Pedido de Reserva, entre 23 de outubro de 2019 (inclusive) e 30 de outubro de 2019 (inclusive), sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada à sede do Coordenador Líder) até as 14 horas do dia 30 de outubro de 2019, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

#### 6. Informações Adicionais:

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar divulgados em 03 de outubro de 2019, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

**O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Comunicado ao Mercado, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.**

**Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste comunicado terão o mesmo significado a eles atribuídos no Prospecto.**

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

**AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto.

A data deste Comunicado ao Mercado é 23 de outubro de 2019

Coordenador Líder



Administrador



Gestora



Assessor Legal

