

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 43.741.195/0001-33

Código ISIN nº BR0DLLCTF003

Código do Ativo no Balcão B3: 4713422FII

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**” e “**Administrador**”) vêm a público **COMUNICAR** a modificação da oferta pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), exclusivamente para: **(i)** alteração do cronograma da Oferta; e **(ii)** atualização do estudo de viabilidade.

Em virtude da modificação da Oferta, nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Reserva, será aberto o período de desistência para Investidores que já aderiram à Oferta.

1. NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

O cronograma da Oferta será alterado, de forma a contemplar 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, incorporando as mencionadas alterações:

Evento	Etapas	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	30/09/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	11/11/2022
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	11/11/2022
4.	Início do Período de Reserva	21/11/2022
5.	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova Divulgação do Prospecto Preliminar	07/12/2022
6.	Início do Período de Desistência em Função da Modificação da Oferta	08/12/2022
7.	Encerramento do Período de Desistência em Função da Modificação da Oferta	15/12/2022
8.	Registro da Oferta	22/12/2022
9.	Encerramento do Período de Reserva	28/12/2022
10.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	29/12/2022
11.	Data de Realização do Procedimento de Alocação	29/12/2022
12.	Data da Liquidação das Cotas	04/01/2023
13.	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/06/2023

⁽¹⁾ As datas 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 modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 70 do Prospecto Preliminar.

2. ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E NOVA DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR

Os documentos da Oferta foram alterados para contemplar a atualização do Estudo de Viabilidade e a nova versão do cronograma da Oferta. 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, contemplando as alterações acima destacadas.

3. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM 400, os Investidores que já realizaram suas reservas para subscrição das Cotas serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado e poderão retratar suas reservas até as 16:00 horas do dia 15 de dezembro de 2022, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

4. DIVULGAÇÃO

ESTE COMUNICADO AO MERCADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E QUAISQUER COMUNICADOS AO MERCADO RELATIVOS A TAIS EVENTOS RELACIONADOS À OFERTA SERÃO INFORMADOS POR MEIO DA DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE COMUNICADO AO MERCADO.

- **Administrador**

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

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou demais documentos da Oferta).

- **Coordenador Líder**

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

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar no “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, ou demais documentos da Oferta).

- **CVM**

Website: <http://www.gov.br/CVM> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, ou demais documentos da Oferta).

- **B3**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou demais documentos da Oferta).

- **Fundos.NET**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou demais documentos da Oferta).

5. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar e o Regulamento anexo a este antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores da Oferta que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- **Administrador**

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

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário” e então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

- **Coordenador Líder**

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

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

- **CVM**

Website: www.gov.br/cvm (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

- **B3**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

- **Fundos.NET**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

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 do Administrador, do Coordenador Líder e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 81 A 106 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTES COMUNICADO AO MERCADO, DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU NA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Comunicado ao Mercado é 07 de dezembro de 2022

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

