

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.741.195/0001-33

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0DLLCTF003

TIPO ANBIMA: FII RENDA DE GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 713422FII

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/082, em 22 de junho de 2023*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

O MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 43.741.195/0001-33 ("Fundo"), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição 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, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora 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 como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada ("Coordenador Líder"), vêm a público COMUNICAR, nos termos do §2º e §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), a modificação da Oferta, de forma a ALTERAR (i) o estudo de viabilidade, anexo ao "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário" divulgado em 22 de junho de 2023, para inclusão de informações adicionais a respeito do Fundo; e (ii) o cronograma indicativo da Oferta que constou no Prospecto Definitivo anteriormente divulgado, para que este passe a refletir o período de desistência, nos termos abaixo.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição já foram iniciados, será aberto o período de desistência para os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e/ou os Investidores que tenham aderido à Oferta.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO 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 Definitivo, contemplando a modificação (i) do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo na forma do Anexo IV, de forma a incluir no referido estudo novas informações a respeito do Fundo; e (ii) do Cronograma Indicativo da Oferta, de forma a: (a) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e (b) inclusão das datas de início e de encerramento do período de desistência para os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência ou aderido à Oferta, em decorrência da referida modificação.

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 de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	22/06/2023
2	Início do Roadshow	23/06/2023
3	Data-base do Direito de Preferência	27/06/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/06/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	03/07/2023
6	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	04/07/2023
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	04/07/2023
8	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	05/07/2023
9	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	11/07/2023
10	Encerramento do Período de Subscrição	25/07/2023
11	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/07/2023
12	Data de Liquidação da Oferta e Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/08/2023
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/12/2023

⁽¹⁾ 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 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ As datas previstas 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 na Resolução CVM 160.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, bem como os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de ordem de investimento ou termo de aceitação da Oferta, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 11 de julho de 2023, ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Considerando que, até o momento, não foram realizados pagamentos no âmbito do exercício do Direito de Preferência, não haverá devolução de valores aos Cotistas do Fundo. Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, conforme indicadas abaixo:

- **Administradora**
<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”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou demais documentos da Oferta);
- **Coordenador Líder**
<https://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Gestora**
<https://www.mauacapital.com> (neste *website*, clicar em “MCCE11”, e então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **CVM**
<https://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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Mauá”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e
- **B3**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida em “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Comunicado ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado e no Prospecto Definitivo.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ADMINISTRADORA



GESTORA

Mauá Capital

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a