

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (segunda) emissão, em classe e série únicas, do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	produto complexo	A oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	flutuações no valor dos Ativos Alvo da carteira do Fundo	O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta	Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas nos documentos da oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Seção Capa
a.1) Quantidade ofertada	4.160.167 (quatro milhões, cento sessenta mil, cento e sessenta e sete) cotas.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 96,15 (noventa e seis reais e quinze centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária da oferta correspondente a R\$ 3,85 (três reais e oitenta e cinco centavos), totalizando R\$ 100,00 (cem reais) por cota, a ser pago pelos investidores.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 416.016.700,00 (quatrocentos e dezesseis milhões, dezesseis mil e setecentos reais) (considerando a taxa de distribuição primária da oferta).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.7
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.7
Qual mercado de negociação?	Balcão B3.	Seção 2.4
Código de negociação	4713422FII.	Seção Capa
B. Outras informações		
Emissor	Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Única	Seção Capa
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página eletrônica: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/	Seção 14
Gestor	Mauá Capital Real Estate Ltda. CNPJ: 04.608.171/0001-59 Página eletrônica: https://www.mauacapital.com/	Seção 14

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 2 do Regulamento e o §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de	Seção 3.1

2. Propósito da Oferta		Mais informações
	<p>investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA (exceto imóveis), sendo que caberá à Administradora a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.</p>	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	<p>A Mauá Capital é uma gestora de recursos independente fundada em 2005. Todos os acionistas da empresa são executivos da companhia, conforme modelo de partnership estabelecido desde o início das operações. O principal diferencial da empresa em relação aos seus concorrentes está na capacidade de originação e estruturação interna das operações que serão objeto de investimentos pelos fundos sob gestão da companhia. Para isso a companhia conta com equipes exclusivamente dedicadas a estas funções. Os principais fundos sob gestão da Mauá Capital são: MCCI11, MCHF11, MCHY11 e MCRED.</p>	Seção 16.6
Informações sobre o administrador	<p>Em 2014, o Administrador ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.</p>	Seção 16.6

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Riscos sobre fatores macroeconômicos relevantes e política governamental: O mercado de capitais brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos externos podem causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, inclusive a Cota.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco sobre investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, ou seja, a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e rendimentos pagos pelos Ativos. O Fundo pode ser obrigado a dedicar uma parte do seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro para distribuições aos Cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de crédito dos Ativos Alvo: Os Ativos Alvo que compõem o Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores/devedores, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras, econômicas, legais e políticas dos titulares dos títulos, podem trazer impactos significativos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo: A aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Seu resgate somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota representará 1 voto nas assembleias de cotistas.</p>	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<p>Indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das cotas do Fundo em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano contado do encerramento da 1ª (primeira) oferta de cotas do Fundo ("<u>Prazo de Migração</u>"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Capítulo XXIV do Regulamento.</p>	Seção 16.2
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta?	Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das cotas da oferta inicialmente ofertadas.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	53 (cinquenta e três) Novas Cotas, equivalente a R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores celebrar termo de aceitação da oferta ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação a ser enviada até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto Definitivo.	Seção 16.7
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Coordenador Líder:</u> 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 "Prospecto Definitivo").</p> <p><u>Administradora:</u> 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 "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou demais documentos da Oferta).</p> <p><u>Gestora:</u> www.mauacapital.com (neste <i>website</i>, clicar em "MCCE11", e então, localizar o "Prospecto Definitivo").</p> <p><u>CVM:</u> www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em 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 "Prospecto Definitivo").</p>	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	<u>B3</u> : https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "fundos 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 "Prospecto Definitivo").	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	04 de julho de 2023 a 28 de julho de 2023.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, tendo como base o valor patrimonial das cotas de 07 de junho de 2023.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	31 de julho de 2023.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de agosto de 2023.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas estarão bloqueadas para negociação, sendo liberadas para negociação na B3 somente após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1