

# COMUNICADO AO MERCADO

## RESULTADO DE ALOCAÇÃO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

## MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRMCHYCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: MCHY11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta Primária na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/0005, em 08 de fevereiro de 2024\*

Registro da Oferta Secundária na CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2024/0002, em 08 de fevereiro de 2024\*

\*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

O **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 36.655.973/0001-06 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, 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, na qualidade de administrador 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 nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora da carteira do fundo (“**Gestora**”) e o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede em 251 Little Falls Drive Wilmington, Delaware, nos Estados Unidos da América e inscrito no CNPJ sob o nº 44.860.919/0001-20, na qualidade de titular e ofertante das Cotas Ofertadas (conforme abaixo definido) (“**Vendedor**”) e, em conjunto com o Fundo, a Gestora e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com 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 Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**Coordenador Contratado**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), vêm a público comunicar ao mercado (“**Comunicado ao Mercado de Resultado de Alocação**”) que, **(1)** no âmbito da Oferta Primária, serão subscritas e integralizadas pelos Investidores da Oferta Primária, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, 75.701.211 (setenta e cinco milhões, setecentas e uma mil e duzentas e onze) Novas Cotas, equivalente a R\$ 764.582.231,10 (setecentos e sessenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e duzentos e trinta e um reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional; e **(2)** no âmbito da Oferta Secundária, serão adquiridas pelos Investidores 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) Cotas Ofertadas, equivalente a R\$135.417.770,00 (cento e trinta e cinco milhões e quatrocentos e dezessete mil e setecentos e setenta reais), considerando a Taxa de Distribuição. Dessa forma, a Oferta totalizará o montante total da Oferta de 89.108.911 (oitenta e nove milhões, cento e oito mil e novecentas e onze) Cotas, equivalente a R\$900.000.001,10 (novecentos milhões e um real e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição e considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, foi atingido o Montante Mínimo da Oferta e **(i)** a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Primária, conforme divulgada no Prospecto Definitivo, foi aumentada de 67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) Novas Cotas para a

quantidade de 75.701.211 (setenta e cinco milhões, setecentas e uma mil e duzentas e onze) Novas Cotas, considerando o exercício parcial da opção de Lote Adicional; **(ii)** as 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária serão integralmente adquiridas pelos Investidores; de forma que a Oferta totalizará o montante de R\$ 900.000.001,10 (novecentos milhões e um real e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição, ou seja, montante superior ao Montante Mínimo da Oferta.

Tendo em vista que não houve excesso de demanda acima de 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Investidores da Oferta considerados Pessoas Vinculadas não tiveram seus Documentos de Aceitação cancelados.

O Investidor da Oferta que subscreveu Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Investidor da Oferta que adquiriu as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as Cotas Ofertadas em si, as quais darão direitos a rendimentos provenientes do Fundo. O Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas entregues em uma carteira de bloqueio, estando, portanto, bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 quando da liberação da negociação das Novas Cotas, após os eventos descritos acima.

**Nesse sentido, caso o Investidor no âmbito da Oferta Secundária negocie suas Cotas Ofertadas, referidas Cotas Ofertadas não serão entregues, de forma que o Investidor ficará sujeito às penalidades e às demais disposições previstas na legislação, regulamentação aplicáveis e procedimentos operacionais da B3, que incluem, entre outras, o pagamento de multas pela falha na entrega de ativos de renda variável.**

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Resultado da Alocação, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária e Secundária de Distribuição de Cotas do Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na regulamentação vigente aplicável, no Código ANBIMA e demais disposições legais aplicáveis.

## DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Resultado de Alocação, o Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início e demais documentos da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* pesquisar por “36.655.973/0001-06” e, em “Documentos Gerais”, e então clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);
- (iii) **Coordenador Contratado:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, ou a opção desejada);
- (iv) **Gestora:** [www.mauacapital.com](http://www.mauacapital.com) (neste *website*, clicar em “Políticas”, e então, clicar na opção desejada);

- (v) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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”, então em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024” e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas do Fundo”, em seguida, buscar por “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por e acessar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vii) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e
- (viii) **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

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Resultado de Alocação e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.



GESTORA



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



COORDENADOR

