

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

MAUÁ CAPITAL FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.642.139/0001-86

Código ISIN nº BRMCFCTF007

Código de Negociação na B3: MCFF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, São Paulo - SP

O **MAUÁ CAPITAL FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.642.139/0001-86, regido por seu regulamento, o **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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente 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 ("Administrador"), a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.955, expedido em 22 de Julho de 2008, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472, na qualidade de Gestor ("Gestor") do Fundo 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas"), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"), vêm a público COMUNICAR que, em razão das atuais condições adversas e das incertezas de mercado decorrentes dos impactos causados pelo agravamento, nas últimas semanas, da pandemia do novo coronavírus no país, nos termos do artigo 10º, da Instrução CVM 400, **solicitaram a interrupção** pelo período de 60 (sessenta) dias úteis do prazo de análise do pedido de registro da Oferta, sendo certo que a referida interrupção foi concedida pela CVM, por meio do Ofício nº 466/2020/CVM/SRE/GER-1, **até 17 de março de 2021**. Dessa forma, quando da retomada da análise, será divulgado novo cronograma indicativo da Oferta e, sem prejuízo do fato de não terem sido recebidas quaisquer reservas até o presente momento, os Investidores que já tiverem realizado suas reservas para subscrição das Cotas poderão retratar suas reservas em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO AVISO AO MERCADO

Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, quando da divulgação do novo cronograma indicativo da Oferta, nova versão do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, contemplando as alterações acima destacadas.

PUBLICIDADE, DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E AVISO AO MERCADO ATUALIZADOS

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A



da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Preliminar por meio dos *websites* do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas: **(i) Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros” e consultar pelo “Mauá Capital FOF - Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital FOF - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em, “Prospecto Preliminar”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Mauá Capital FOF - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); **(iv) B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mauá Capital FOF - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); **(v) 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Preliminar, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

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 Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Novas Cotas. A Oferta está sujeita a registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2020

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini