

# COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

## MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.642.139/0001-86

Código ISIN das Cotas: BRMCHFCTF003

Código de Negociação na B3: MCHF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de atuação ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2023/004, de 27 de janeiro de 2023



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 HEDGE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) 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 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.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.555, de 22 de julho de 2008, 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, 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, TÍTULO 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 sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”), no âmbito da distribuição pública de até 25.773.196 (vinte e cinco milhões, setecentas e setenta e três mil e cento e noventa e seis) cotas, em classe e série únicas, da terceira emissão do Fundo (“**Novas Cotas**”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**” e “**Oferta**”, respectivamente), vêm a público **COMUNICAR** o deferimento, pela CVM, do pedido de modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, de forma a **ALTERAR** o cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo divulgado no dia 14 de fevereiro de 2023, o Montante Mínimo da Oferta e, conseqüentemente, o Estudo de Viabilidade econômica da Oferta, nos termos abaixo.

Em virtude da modificação da Oferta, nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o período de exercício do Direito de Preferência, será aberto o período de desistência para os Cotistas (ou terceiros cessionários) que já aderiram à Oferta ou tenham exercido o Direito de Preferência.

## NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto nos artigos 25, §3º e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo, implementando a alteração do cronograma, com a inclusão da abertura do prazo para manifestação do direito de desistência dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que já tenham exercido o Direito de Preferência. Tendo em vista a alteração do cronograma, segue abaixo o novo cronograma indicativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	31/08/2022
2	Registro da Oferta	27/01/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	14/02/2023
4	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	17/02/2023
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	23/02/2023
6	Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	27/02/2023
7	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	27/02/2023
8	Suspensão do exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	28/02/2023
9	Protocolo de Cumprimento de Exigências na CVM	17/03/2023
10	Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	31/03/2023
11	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	03/04/2023
12	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	10/04/2023
13	Reinício do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	12/04/2023
14	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	20/04/2023
15	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	25/04/2023
16	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/04/2023
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/04/2023
18	Início do Período de Subscrição	28/04/2023
19	Encerramento do Período de Subscrição	04/05/2023
20	Procedimento de Alocação	05/05/2023
21	Data de Liquidação da Oferta	10/05/2023
22	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/08/2023

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

<sup>(2)</sup> 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 Novas Cotas, veja a seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta, na página 62 do Prospecto Definitivo.

## NOVO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O volume mínimo no contexto da Oferta, que era de 515.464 (quinhentas e quinze mil e quatrocentas e sessenta e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.000.000,80 (cinco milhões e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, passa a ser 10.310 (dez mil e trezentas e dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$100.007,00 (cem mil e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

## ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade constante do Prospecto Definitivo como Anexo V passa a contemplar as informações atualizadas a respeito do Montante Mínimo da Oferta.

## NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO

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 Definitivo contemplando as alterações acima destacadas.

## 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 Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado e poderão desistir do exercício de Direito de Preferência até às 16:00 horas do dia 10 de abril de 2023, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta em que tenha realizado sua ordem de investimento (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em não revogar o exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

## PUBLICIDADE, DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

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, do Fundo, 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 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 Definitivo por meio dos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

**Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

**CVM:** <http://www.gov.br/cvm/pt-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 Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

**B3:** [www.b3.com.br](http://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 Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

**Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Hedge Fund – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

**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

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Definitivo, 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 Definitivo, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo, sendo que o Prospecto Definitivo 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 Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, 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 das Novas Cotas. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/004, de 27 de janeiro de 2023. 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 Definitivo, 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 Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à integralização das Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto Definitivo 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 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 DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO 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 COTAS DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 31 de março de 2023

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

