

## AVISO AO MERCADO

# DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA E PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII ("FUNDO")

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

totalizando o montante inicial de até

# R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRMCCICTF008

Código de negociação das Cotas na B3: MCC11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

O pedido de registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária foi protocolado na CVM em 23 de agosto de 2019



### 1. ADMINISTRADOR, OFERTANTES E GESTORA

**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, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administrador**").

**1.1. Ofertantes: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América (doravante denominados em conjunto como "**Ofertantes**").

**1.2. Gestora: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita para a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.221.193.498, contratada pelo Fundo para prestar os serviços de gestão carteira de valores mobiliários do Fundo ("**Mauá Capital**" ou "**Gestora**").

### 2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi originalmente constituído na forma de fundo de investimento multimercado - FIM, pelo Administrador através do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108*", formalizado em 28 de outubro de 2016, cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2019 para *Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior*, tendo sido transformado em fundo de investimento imobiliário - FII em 09 de agosto de 2019, através da *Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior*, o qual aprovou o regulamento do Fundo devidamente registrado, em 23 de agosto de 2019, sob o nº 1164643, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado em 02 de outubro 2019, e devidamente registrado sob o nº 1165776, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, conforme alterado de tempos em tempos ("**Regulamento**"). Os atos dos Ofertantes que aprovam a realização da oferta secundária ("**Oferta Secundária**") estarão disponíveis para consulta até a divulgação do Anúncio de Início da Oferta. A oferta primária ("**Oferta Primária**") e, em conjunto com a Oferta Secundária, ("**Oferta**") foi aprovada por meio da Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, a qual foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1164814, em 29 de agosto de 2019. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 3. OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio **(a)** da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: **(i)** Letras Hipotecárias; **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário; **(iii)** Letras Imobiliárias Garantidas; e **(iv)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

### 4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta Primária serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens Regulamento. Conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários **(i)** de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos ou administrados; ou **(ii)** que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor. Os "Riscos de Potencial Conflito de Interesses" estão previstos na página 57 do Prospecto.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Aviso ao Mercado, são os titulares das Cotas Ofertadas descontados todos os custos da Oferta Secundária.

### 5. PÚBLICO-ALVO

A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, incluindo (i) os investidores institucionais, assim entendidos como os fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) os investidores não institucionais, assim entendidos como as pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Aviso ao Mercado ("**Investidores Não Institucionais**") e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**". É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.

### 6. PRAZO DE FUNDO

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## 7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA, REGIME DE DISTRIBUIÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

A distribuição das Cotas será liderada e realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, contratada para ser o coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), que realizará **(i)** a Oferta Secundária de 2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas objeto da primeira emissão de cotas do Fundo, nominativas, escriturais, em classe e série únicas todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), valor esse fixado pelos Ofertantes e acrescido da Taxa de Distribuição equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Valor das Cotas Ofertadas, equivalente a R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos) por Cota Ofertada, sendo que o valor total de cada Cota Ofertada será de R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos), perfazendo o montante total de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) ("**Cotas Ofertadas**"; "**Montante Total da Oferta Secundária**" e "**Valor das Cotas Ofertadas**"); e **(ii)** a Oferta Primária de até 2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) cotas em classe e série únicas da segunda emissão do Fundo, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), valor esse fixado nos termos do item 6.1.3. do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019 e acrescido da Taxa de Distribuição equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Valor das Novas Cotas, equivalente a R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, sendo que o valor total de cada Nova Cota será de R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos) ("**Valor das Novas Cotas**" e, em conjunto com o Valor das Cotas Ofertadas, "**Preço da Cota**"), na data da primeira liquidação financeira da Oferta ("**Data de Emissão**"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e uma mil e cem reais) ("**Novas Cotas**" e, em conjunto com as Cotas Ofertadas, "**Cotas**" e "**Montante Total da Oferta Primária**"), que quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta Secundária, "**Montante Total da Oferta**"), perfazendo o Montante Total da Oferta de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão subscritas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas. A Oferta Primária terá o valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Mínimo da Oferta Primária**"), observado que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 ("**Prazo de Colocação**"), caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta Primária. As Novas Cotas serão integralizadas e as Cotas Ofertadas serão adquiridas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá adquirir no âmbito da Oferta Secundária ou subscrever e integralizar no âmbito da Oferta Primária, no mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"). O Montante Total da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("**Cotas Adicionais**"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta Primária. A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando a subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária. Portanto, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária e a distribuição do Montante Total da Oferta Secundária, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 no âmbito da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas. É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada neste Aviso ao Mercado, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo investidor após o início do período de distribuição. Os Investidores poderão realizar durante o Período de Reserva a sua reserva junto ao Coordenador Líder, para subscrição ou aquisição de Cotas, conforme abaixo definido ("**Período de Reserva**"). O contrato de distribuição da Oferta estará disponível para consulta na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início ("**Contrato de Distribuição**").

**7.1. Procedimentos de Distribuição:** O Coordenador Líder realizará **(i)** uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas; e **(ii)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, sem prejuízo da prioridade distribuição das Cotas Ofertadas. A Oferta será distribuída exclusivamente pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Secundária e da Oferta Primária realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação (conforme a seguir definido). O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A Oferta será dividida em Oferta Institucional, a qual será destinada aos Investidores Institucionais, sendo que 40% (quarenta por cento) do Montante Total da Oferta, ou seja 2.000.000 (dois milhões) de Cotas serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, observado o procedimento descrito no Prospecto.

Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º, do artigo 30, da Instrução CVM nº 400. A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Novas Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta Primária. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder não é responsável pela aquisição ou subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido, subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes.

**Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, portanto, existe o risco de concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária. Os riscos relacionados à concentração de Cotas nos Ofertantes estão descritos no item "Risco de Concentração das Cotas nos Ofertantes" previsto na página 58 do Prospecto.**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Secundária e da Oferta Primária deverá realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e **(iv)** que será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Reservas.

As apresentações para potenciais Investidores serão realizadas antes da concessão do registro da Oferta pela CVM desde que divulgados o Prospecto Preliminar e o presente Aviso ao Mercado.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início, e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem pedido de reserva de Cotas ("**Pedido de Reserva**"), durante o Período de Reserva, ou Compromisso de Subscrição ou Aquisição de Cotas, a ser assinado durante o período de distribuição das Cotas ("**Compromisso de Subscrição ou Aquisição**" e, em conjunto com o Pedido de Reserva, "**Compromisso de Investimento**" e "**Período de Distribuição**"), respectivamente, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas nas Datas de Liquidação.

Todos os prazos estão descritos no cronograma indicativo da Oferta abaixo listado.

Após o término do Período de Reserva, e previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores ao Coordenador Líder (inclusive por Pessoas Vinculadas).

Encerrado o Período de Reserva e/ou o Período de Distribuição, conforme o caso, os Compromissos de Investimento (sejam os Pedidos de Reserva a serem celebrados durante o Período de Reserva, sejam os Compromissos de Subscrição ou Aquisição a serem celebrados durante o Período de Distribuição) serão alocados, obrigatoriamente, por ordem de chegada e observado o Investimento Mínimo por Investidor, na aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que, caso haja alocação da totalidade das Cotas Ofertadas, os demais Compromissos de Investimento, observada a ordem de chegada, serão alocados para subscrição e integralização das Novas Cotas. Caso não haja a alocação total dos Compromissos de Investimento na aquisição das Cotas Ofertadas, a Oferta Primária será cancelada e os Compromissos de Investimento celebrados serão destinados na aquisição das Cotas Ofertadas.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, **(i)** o administrador ou controlador do Administrador; **(ii)** o administrador ou controlador do Coordenador Líder, da Mauá Capital e dos Ofertantes; **(iii)** as demais pessoas vinculadas à Oferta; ou **(iv)** os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) ("**Pessoas Vinculadas**"), observado o Investimento Mínimo por Investidor junto ao Coordenador Líder, deverão, necessariamente, indicar no Compromisso de Investimento a sua condição ou de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses Investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto Definitivo, as ordens de investimento realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva e/ou durante o Período de Distribuição.

**7.2. Aquisição, Subscrição e Integralização:** No âmbito da Oferta, os investidores interessados em investir em Cotas deverão realizar no âmbito da Oferta Secundária e da Oferta Primária perante o Coordenador Líder, a aquisição ou a subscrição das Cotas, mediante a assinatura do Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ("**Termo de Adesão**"), sendo certo que a aquisição ou a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço da Cota, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Em cada Data de Liquidação Financeira, as Cotas serão adquiridas ou integralizadas pelo Preço da Cota.

Caso, na última Data de Liquidação Financeira, prevista no Cronograma Indicativo abaixo, as Cotas, tanto no âmbito da Oferta Secundária, como no âmbito da Oferta Primária, não sejam totalmente pagas ou integralizadas por falha do Investidor ("**Falha**"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar ou integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, no Dia Útil imediatamente posterior à respectiva Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e do **não** pagamento ou integralização das Cotas pelo Investidor após a Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e o pagamento ou a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que **(i)** adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; ou **(ii)** subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição da Nova Cota, sendo que, em ambos os casos, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida ou subscrita, e se converterá na Nova Cota em si depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de subscrição das Novas Cotas ainda não estejam convertidos nas Novas Cotas em si, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata*, relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período.

Sem prejuízo da utilização da sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, as Cotas deverão ser totalmente adquiridas, subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta Primária não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação, a Oferta Primária será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder o cancelamento das Novas Cotas não colocadas. A Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta Primária, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Novas Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta Primária, será realizada na proporção das Novas Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária. Na hipótese de distribuição parcial, o Coordenador Líder deverá informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta Primária a distribuição da totalidade das Novas Cotas ofertadas **(i)** sobre o cancelamento automático dos respectivos Compromissos de Investimento; e **(ii)** a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. O Investidor que, no ato da celebração do Compromisso de Investimento, condicionar a sua adesão à Oferta Primária a distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta Primária será informado **(a)** de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Compromisso de Investimento ou **(b)** de que recebeu a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta Primária e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta Primária e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Novas Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Compromisso de Investimento. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta Primária, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta Primária, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. As Novas Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

**7.3. Suspensão, Cancelamento e Prorrogação da Distribuição:** A CVM **(i)** poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução

CVM nº 400. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período e não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores pagos, subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

**7.4. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta:** Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem | Eventos  | Data <sup>(1)(3)(4)(5)</sup>   |
|-------|--|--|
| 1.    | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM.  | 23/08/2019   |
| 2.    | Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM                           | 02/10/2019   |
| 3.    | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar                  | 03/10/2019   |
| 4.    | Início das apresentações a potenciais Investidores   |  |
| 5.    | Início do Período de Reserva.  | 10/10/2019   |
| 6.    | Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM.  | 25/10/2019   |
| 7.    | Encerramento do Período de Reserva.  | 08/11/2019   |
| 8.    | Obtenção do Registro da Oferta na CVM.   | 08/11/2019   |
| 9.    | Procedimento de Alocação - Oferta Secundária<br>Procedimento de Alocação - Oferta Primária | 11/11/2019<br>12/11/2019   |
| 10.   | Divulgação do Anúncio de Início  | 12/11/2019   |
| 11.   | Disponibilização do Prospecto Definitivo   | 12/11/2019   |
| 12.   | Data de Liquidação das Cotas <sup>(2)</sup>  | 18/11/2019   |
| 13.   | Divulgação do Anúncio de Encerramento.   | Até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início. |

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

<sup>(2)</sup> Caso, na última Data de Liquidação Financeira as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

<sup>(3)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(4)</sup> As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva ou durante o Período de Distribuição mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Compromissos de Investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

<sup>(5)</sup> O Cronograma da Oferta estipula apenas um Período de Alocação, sendo que eventuais novos Períodos de Alocação das Ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

## 8. RESGATE DE COTAS

Não será permitido o resgate de Cotas.

## 9. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## 10. INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO

A partir da data de divulgação do Anúncio de Início.

## 11. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA:

(i) **Administrador:** BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado.

(ii) **Gestora:** MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., acima qualificada.

(iii) **Coordenador Líder:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

(iv) **Escrituração de Cotas:** BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado.

(v) **Auditor Independente:** ERNST & YOUNG TERCO ASSESSORIA LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, SP Corporate Tower, Torre Norte, 9º andar, conjunto 91, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.527.788/0001-31.

(vi) **Assessores Jurídicos:** NFA ADVOGADOS, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrito no CNPJ sob nº 10.336.302/0001-99; e ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA E ASSOLINI ADVOGADOS, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 12º andar, Pinheiros, São Paulo - SP.

## 12. ACESSO AO PROSPECTO

Este Aviso ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3 abaixo descritos, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Para maiores esclarecimentos acerca da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou do Coordenador Líder 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 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 e reprodução, apenas:

### **Administrador**

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar/parte, CEP 22.250-040, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ,

**At.:** Rodrigo Ferrari

**Tel.:** (11) 3383-2513

Correio Eletrônico: **SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**

**Website:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII Mauá Capital" - "Documentos", e então acessar o documento desejado);

### **Coordenador Líder**

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, Leblon, Rio de Janeiro/RJ,

**Att.:** Mercado de Capitais - DCM

**Telefone:** (11) 4871-4448

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br)

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII MAUÁ Recebíveis - Oferta Secundária e Primária" e então, localizar o documento desejado).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

#### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ, **Tel.:** (21) 3545-8686

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII", e, então, localizar o documento desejado).

#### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo - SP, **Tel.:** (11) 2146-2000

### **Ambiente de Negociação**

#### **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 São Paulo - SP

**Website:** <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos >

"Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII - 2ª Emissão - Distribuição Pública Primária e Secundária", e, então, localizar o documento requerido.

**Todos os anúncios, inclusive o Anúncio de Início da Oferta e o Anúncio de Encerramento da Oferta, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.**

## 13. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

**O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

**A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**AS INFORMAÇÕES DESTA AVISO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto.

A data deste Aviso ao Mercado é 03 de outubro de 2019.

**Coordenador Líder**



**Gestora**



**Administrador**



**Assessor Legal**



Issaka  
Ishikawa  
Peysner  
Cornacchia  
Assolini