

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais 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	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. 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	impossibilidade de negociação das cotas da oferta secundária	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.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	67.963.153 (sessenta e sete milhões, novecentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e três) Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, e 13.407.700 (treze milhões, quatrocentas e sete mil e setecentas) Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,77 (nove reais e setenta e sete centavos) por Nova Cota ou Cota Ofertada, sem considerar a taxa de distribuição, que corresponde a R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Nova Cota ou Cota Ofertada. Assim, o preço da Cota será equivalente a R\$ 10,10 (dez reais e dez centavos) por Nova Cota ou Cota Ofertada, o qual considera a Taxa de Distribuição.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 664.000.004,81 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, quatro reais e oitenta e um centavos) no âmbito da Oferta Primária, e R\$ 130.993.229,00 (cento e trinta milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e vinte e nove reais) no âmbito da Oferta Secundária, totalizando R\$ 794.993.233,81 (setecentos e noventa e quatro milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% no âmbito da Oferta Primária	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ B3 ”) – Mercado de Bolsa	Capa do Prospecto
Código de negociação	MCHY11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Única Oferta: Primária	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA. CNPJ: 04.608.171/0001-59 Página Eletrônica: https://www.mauacapital.com/	Capa do Prospecto
Vendedor	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III LP CNPJ: 44.860.919/0001-20 Classe de Cotas: Única Oferta: Secundária	Capa do Prospecto

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 do Fundo 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 na legislação aplicável, os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas. 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.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	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, MCHY11, MCHF11 e MCRED.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ BTG PSF ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 62 bilhões sob administração e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado (fevereiro/2023). A empresa consolidou crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou uma estratégia da empresa.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
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.	<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
Risco sobre investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários e rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e rendimentos pagos pelos Ativos. O Fundo pode ser obrigado a dedicar parte do fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro distribuído aos Cotistas.	<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

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco de mercado das cotas do fundo: A aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo e perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.	<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
Risco de mercado dos ativos do fundo: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.	<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
Risco de crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" 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 correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<p style="text-align: center;">Não há restrições à revenda.*</p> <p>* Observado o risco de impossibilidade de negociação das cotas da oferta secundária</p>	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	512 (quinhentas e doze) Cotas, totalizando R\$ 5.002,24 (cinco mil e dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Seção 8.9 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar um ou mais Documentos de Aceitação e Aquisição, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Ordem de chegada. Oferta Institucional: Discricionário, observada a Parcela Integralizada Mediante Compensação.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação e Aquisição.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável e irretroatável, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
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.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> pesquisar por “36.655.973/0001-06” e, em “Documentos Gerais”, clicar na opção desejada)</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada)</p> <p>Coordenador Contratado: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i> 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)</p> <p>Gestora: www.mauacapital.com (neste <i>website</i>, clicar em “Políticas”, e então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: 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 “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, 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 na “Terceira Emissão de Cotas”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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, clicar na opção desejada); e</p> <p>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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Coordenador Contratado: BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</p>	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para participar da Oferta Primária e da Oferta Secundária exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas, respectivamente, junto aos Investidores.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	01/02/2024 a 27/02/2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	11/11/2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01/03/2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	14/02/2024 e 01/03/2024	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3, observado a impossibilidade de negociação das cotas da oferta secundária descrita acima.	Seção 2 do Prospecto