

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA A – COTAS DA SUBCLASSE A

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Risco de	☒	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.
	☒	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.
	☒	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.

Há restrições à revenda de cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da Subclasse A do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	80.000.000 (oitenta milhões) de Cotas A.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	5819424FII.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única. Subclasse das Cotas: Cotas da Subclasse A	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA. CNPJ: 04.608.171/0001-59 Página Eletrônica: www.mauacapital.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , preferencialmente em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez, observado o <i>pipeline</i> indicativo do Prospecto.	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 origem 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, MCHF11,	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
	MCHY11, MCFA11 e MCRED.	
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe: A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta: Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos Ativos-Alvo e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de vacância, rescisão de contratos e revisão do valor do aluguel: vacância dos Imóveis, questionamento da validade das cláusulas contratuais pelos locatários relativamente à indenização por rescisão antecipada e à revisão do valor do aluguel, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e a negociação das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	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. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos, já os econômico financeiros, será observada a Rentabilidade-Alvo Cotas A. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado, sendo certo que o prazo de duração da Subclasse A será de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois anos) adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ 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?	100 (cem) Cotas A, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores A deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.</u>	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta A, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Gestora www.mauacapital.com (neste website clicar em “Políticas”, e, então, clicar na opção desejada); CVM https://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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e Fundos.NET, administrado pela B3 https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, 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 Registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual o período de reservas?	12 de novembro de 2024 a 27 de dezembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no de rerratificação do Administrador, de 04 de novembro de 2024.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de dezembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de janeiro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	06 de janeiro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 2 do Prospecto

