

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.

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO 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

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.
	☐	responsabilidade ilimitada.	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	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.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 8.761.367 (oito milhões setecentas e sessenta e um mil trezentas e sessenta e sete) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões cento e trinta e seis mil e setecentos reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Não.	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA. Classe de Cotas: Única.	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: https://jivemaua.com.br/	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 captados na Oferta serão destinados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13, observado o disposto no 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 <i>partnership</i> 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, MCHF11, MCHY11, MCFA11 e MCRED.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
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 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 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, rentabilidade e 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 da Classe, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 anos, contados a partir da data da integralização de cotas do FII Master, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	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?	10 (dez) Cotas, 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 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>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	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

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	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	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada); Gestora: https://jivemaua.com.br/ (neste <i>website</i>, clicar em “Estratégia”, depois clicar em “Imobiliário”, e então, clicar na opção desejada); CVM: https://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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder 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 Lajes Corporativas Feeder 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

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	10 de setembro de 2025 a 30 de setembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 02 de setembro de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observando a restrição à negociação a ser realizada exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder.	Seção 2 do Prospecto

