

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS
DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

SC JIVEMAUÁ CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.911.799/0001-62

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A Nº BR0QCYCTF007
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 6328625SCA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B Nº BR0QCYCTF015
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 6328625SCB

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/377, em 25 de novembro de 2025*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SC JIVEMAUÁ CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **SC JIVEMAUÁ CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 61.911.799/0001-62 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora da Classe (“Administradora”) e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora da Classe (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de até 9.071.428 (nove milhões, setenta e um mil, quatrocentas e vinte e oito) cotas, observado que tal quantidade corresponde a (i) 6.350.000 (seis milhões, trezentas e cinquenta mil) de cotas da subclasse A (“Cotas A”, “Subclasse A” e “Oferta A”, respectivamente); e (ii) 2.721.428 (dois milhões, setecentas e vinte e uma mil, quatrocentas e vinte e oito) cotas da subclasse B (“Cotas B”, “Subclasse B” e “Oferta B”, respectivamente, sendo as Cotas B quando mencionadas em conjunto com as Cotas A, simplesmente “Cotas”, a Subclasse B quando mencionada em conjunto com a Subclasse A, simplesmente “Subclasse”, e a Oferta B quando mencionada em conjunto com a Oferta A, simplesmente “Oferta”), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão”), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de até

R\$ 907.142.800,00*

(novecentos e sete milhões, cento e quarenta e dois mil e oitocentos reais)

*observado que: (i) R\$ 635.000.000,00 (seiscentos e trinta e cinco milhões de reais) correspondem à Oferta A (“Montante Total Oferta A”); e (ii) R\$ 272.142.800,00 (duzentos e setenta e dois milhões, cento e quarenta e dois mil e oitocentos reais) correspondem à Oferta B (“Montante Total Oferta B” e, quando referido em conjunto com o Montante Total Oferta A, o “Montante Total da Oferta”) podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Cotas A e sob o regime de melhores esforços de colocação para as Cotas B, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Instrumento Particular de Constituição do SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 24 de julho de 2025 (“Ato de Aprovação da Oferta”), no “Instrumento Particular de Alteração do SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário e de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 30 de setembro de 2025 (“Ato de Rerratificação da Oferta 30.09”) e/ou no “Instrumento Particular de Alteração do SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário e de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado

em 25 de novembro de 2025 (“**Ato de Rerratificação da Oferta 25.11**” e, em conjunto com o Ato de Aprovação da Oferta e o Ato de Rerratificação da Oferta 30.09, os “**Atos de Aprovação da Oferta**”).

A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do artigo 19 do “**Código de Ofertas Públicas**”, e dos artigos 15 e 16 das “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo de Registro Automático Divulgação deste Anúncio de Início	25/11/2025
2	1ª Data de Subscrição da Oferta	26/11/2025
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/05/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “SC JiveMauá Corporate 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 “SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**
<https://jivemaua.com.br/> (neste website, clicar em “Estratégia”, depois clicar em “Imobiliário” 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 “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “SC JiveMauá Corporate 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 “SC JiveMauá Corporate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO E SEU ANEXO DESCRITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é de 25 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA



GESTORA

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR
LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

