



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 SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 A 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 A. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas A 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 A; 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 Subclasse A da 1ª emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Crédito Liquidez 180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas A.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por cota, considerando o custo unitário de distribuição da Oferta que, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, é de R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta 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% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	6610826SBA.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DE COTAS DA SUBCLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS. CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: www.btgpactual.com/asset-management	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 investimentos do Fundo prevista no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA , e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, mediante aquisição dos Ativos-Alvo.	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, MCHF11, MCHY11, MCFA11 e MCRED.	Seção 16 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, controlada integral do BANCO BTG PACTUAL S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, atualmente, administra aproximadamente R\$ 1.087.704.000.000,00 (um trilhão, oitenta e sete bilhões e setecentos e quatro milhões de reais) (ANBIMA, outubro/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. 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 A.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas, é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, podendo o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. 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
4. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Os CRI estão sujeitos a pré-pagamentos, vencimentos antecipados, dentre outros, podendo impactar cronogramas, rentabilidade e reinvestimento, dependendo, inclusive da adimplência dos devedores. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas ou dificuldade de reinvestimento.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de mercado das Cotas da Classe: pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas A para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas A no mercado secundário.	☒ 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 A correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas A do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota A corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos, a exclusivo critério do Gestor, observado o disposto nos Apêndices, em relação às respectivas subclasses.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas A serão livremente negociadas na B3, entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	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 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 deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas A 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
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



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.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência na sequência “Mauá Capital Crédito Liquidez 180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” em seguida clicar em “Documentos” 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 da Subclasse A de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Crédito Liquidez 180 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”, selecionar “MCCL” 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 “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Mauá Capital Crédito Liquidez 180 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 Crédito Liquidez 180 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?	13/03/2026 a 30/03/2026.	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 05 de março de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30/03/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	31/03/2026.	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

