ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.853.463/0001-00

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0U2JCTF002

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6951126UN1

Classificação ANBIMA: FII Tijolo Renda | **Tipo ANBIMA:** Gestão Ativa | **Segmento ANBIMA:** Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/415 em 03 de novembro de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**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 RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de responsabilidade limitada ("**Classe**") do **MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 69.853.463/0001-00 ("**Fundo**"), 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 autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e a **MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS 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), Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.955, de 22 de julho de 2008, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo, a Classe e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme 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, inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) de cotas ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, sem considerar a eventual emissão das Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe do Fundo ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), observado que o Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição equivalente a R$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete centavos) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente:

R$ 1.200.000.000,00*

(um bilhão e duzentos milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

*observado que o Montante Inicial da Oferta pode ser: (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

O registro da Oferta foi obtido pelo rito de registro automático, nos termos do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3) (4)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	20/10/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar	28/10/2026
3	Início das Apresentações de *Roadshow* para Potenciais Investidores	29/10/2026
4	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/11/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta	05/11/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta	30/11/2026
7	Data de Realização do Procedimento de Alocação da Oferta	01/12/2026
8	1ª Data de Liquidação da Oferta	03/12/2026
9	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da divulgação do Anúncio de Início

(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 da 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 do Prospecto e da Lâmina.

(2) As principais variáveis deste cronograma indicativo são o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM-ANBIMA.

(3) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

(4) O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja a inclusão de período de coleta de intenções de investimento adicional, e, consequentemente, data de procedimento de alocação adicional e/ou datas de liquidação adicionais, sem necessidade de abertura de novo período de desistência.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**: **https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html** (neste *website*, selecionar o Fundo e, então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Regulamento" ou 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 de Classe Única de Responsabilidade Limitada do *Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**: **https://jivemaua.com.br/** (neste *website* clicar em "Estratégias", e selecionar "Imobiliário" e procurar pelo Fundo, então, selecionar a 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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "*Mauá Capital Prime Properties 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** (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "*Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", selecionar "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

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

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA