

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - 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 ("OFERTA", "CLASSE", "FUNDO" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Preliminar 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"). Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta lâmina, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto e no Regulamento do Fundo. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção 4, relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do principal.	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo ("Cotas") envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada.	A Classe é de responsabilidade limitada, de modo que a responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	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 a Seção 4 "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	Produto complexo.	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta; e (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado. Para mais informações, veja a Seção 4 "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 (primeira) emissão da classe única de responsabilidade limitada do MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) de 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)	R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, equivalentes a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
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.	N/A
B. Outras informações		
Emissor	MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 69.853.463/0001-00	Capa do Prospecto
Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html	Capa do Prospecto
Gestora	MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA. CNPJ: 09.561.568/0001-56 Página Eletrônica: https://jivemaua.com.br/	Capa do Prospecto



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados pela Classe no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento), incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Os investimentos em Ativos Imobiliários poderão ser realizados direta ou indiretamente, inclusive por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades titulares de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis, nos termos do Regulamento.	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. 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 Gestora. A vertical imobiliária da Gestora abrange as estratégias de crédito imobiliário e de investimento direto em imóveis e acumula mais de 10 (dez) anos de histórico em operações imobiliárias estruturadas. Os executivos da vertical imobiliária têm ampla experiência nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário, obtida em bancos de investimento, gestoras de recursos e escritórios de advocacia.	Seção 16 do Prospecto
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 às 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
Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo: A aquisição dos Ativos-Alvo depende da conclusão das negociações, auditorias e cumprimento das condições suspensivas, podendo não se concretizar. Nesse caso, o Fundo poderá investir em outros ativos, afetando seus resultados, a rentabilidade das Cotas e as projeções do Estudo de Viabilidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco relacionado à auditoria jurídica (due diligence) dos Ativos-Alvo: A auditoria jurídica não foi concluída, podendo identificar contingências, passivos ou irregularidades que inviabilizem ou atrasem as aquisições. Riscos não identificados ou quantificados poderão afetar negativamente os resultados do Fundo, a rentabilidade das Cotas e as projeções do Estudo de Viabilidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos tributários: Alterações na legislação ou na interpretação das regras tributárias, bem como o descumprimento dos requisitos para isenção de Imposto de Renda aplicável aos cotistas pessoas físicas, poderão resultar em aumento da carga tributária, afetando negativamente os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de vacância: A Classe poderá enfrentar dificuldades na locação ou venda dos Ativos Imobiliários. Eventuais períodos de vacância poderão reduzir as receitas de locação e aumentar os custos com tributos e demais despesas dos imóveis, afetando negativamente os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de não aprovação de Ativos-Alvo Conflitados na Assembleia de Conflito de Interesses: A aquisição dos Ativos-Alvo depende de aprovação dos Cotistas em Assembleia de Conflito de Interesses. A não aprovação poderá inviabilizar as aquisições, comprometendo as projeções da Gestora, os resultados da Classe e a rentabilidade 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 e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de cotistas.	Seção 2 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do Fundo	5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora.	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	Não haverá direito de prioridade no âmbito da Oferta por se tratar da primeira emissão de Cotas da Classe.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalentes 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 (observada a Aplicação Mínima Inicial), 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 a 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 o Montante Mínimo da Oferta ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seções 8.1 e 11.1 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, 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/fundos-de-investimento/index.html (neste website, selecionar o Fundo 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 do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e, então, clicar na opção desejada); Gestora: https://jivemaui.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 acessar 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 Prime Properties 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

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	05 de novembro de 2026 a 30 de novembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, em 28 de outubro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua realização.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de dezembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à Data de Liquidação.	Seção 7.1 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCHE FORBES