MCLC

JiveMauá

Mauá Capital Lajes Corporativas

relatório mensal

Outubro 2026



FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (setembro/26)

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MCLC Sr.

Número de Cotistas
20.805

Patrimônio Líquido (*Feeder*)
R$ 948.749.821,94
R$ 108,29 / cota

Rentabilidade da Cota no Mês
0,75% (IPCA + 8,75% a.a.)
A rentabilidade de setembro/26 utiliza como base o IPCA de julho/26 (M-2)

Último Dividendo
R$ 0,7300 / cota

Dividend Yield Anualizado
8,75% a.a. (pré-definido)
O cálculo do D.Y. é calculado com base no número de dias úteis do mês e considera o valor da cota patrimonial atualizado descontando o prêmio inicial de + 3,0%

Prazo de Duração do Fundo
5 anos, podendo ser postergado por mais 2 anos

Remarcação da cota patrimonial
Prêmio inicial de + 3,00%
As cotas sêniores receberam um prêmio inicial de 3,00%. Este prêmio impactou a cota do fundo em 07/10/2025.

Anúncio e pagamento de dividendos
8º e 9º dia útil de cada mês, respectivamente

Vacância Física do Portfólio Investido[1]
7,6%

JiveMauá

Data do IPO
Outubro/2025

Quantidade de Cotas
8.761.367

CNPJ
62.526.654/0001-00

Público Alvo
Investidores em Geral

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Administração
O MCLC não possui taxa de gestão e administração, pois todos os custos do Fundo são pagos na estrutura do Master e, consequentemente, pelos cotistas subordinados.

Taxa de Performance
Não há

(1) Considera o portfólio de imóveis investidos diretamente pelo FII Mauá Capital Lajes Corporativas (Fundo Master).

Resumo do Mês

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Comentário do gestor

Seguindo a estrutura da remuneração pré-definida da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo em setembro/26 foi de 0,75% no mês**. Este valor é referente ao IPCA de julho/26 (M-2) que foi de 0,07% acrescido do cupom de 8,75% a.a.. No mesmo período o CDI líquido[1] foi de 0,92%.

Já a distribuição referente ao mês de setembro/26 (paga aos cotistas em outubro/26) **foi de R$ 0,7300/cota**, equivalente ao ***dividend yield*** anualizado de **8,75% a.a.,** ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

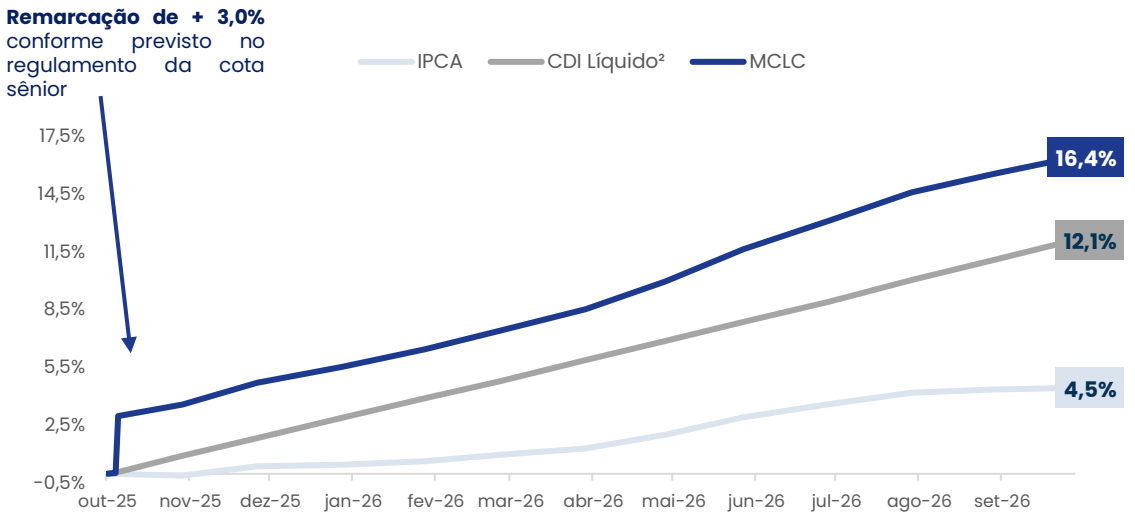
A ocupação física dos imóveis fechou o mês em 92,4% da área total. A gestão, juntamente com a consultora imobiliária Barzel Properties, segue em negociação para a locação dos espaços remanescentes. A avaliação é de que a demanda por locação segue cada vez mais aquecida nas regiões dos ativos. Eventuais atualizações serão disponibilizadas nos próximos relatórios.

De forma consolidada, a receita imobiliária do fundo em setembro/26, adicionada à disponibilidade mensal do *cash collateral* resultaram no total de R$ 6,8 milhões. Já a distribuição realizada para as cotas sêniores foi de R$ 6,4 milhões. Isso resultou em um **índice de cobertura de 1,06x.**

Performance do Fundo

O gráfico abaixo mostra a performance do MCLC desde o início considerando a cota de emissão de R$ 100,00 da 1ª oferta de cotas.

Performance	Início	2026	3 meses	Mês
MCLC	**16,45%**	**10,31%**	**2,93%**	**0,75%**
IPCA[1] + 9,20%[3] a.a. Objetivo considerando prêmio de 3% + IPCA + 8,75% a.a.	13,91%	10,98%	3,13%	0,81%
CDI Líquido[2]	12,15%	8,93%	2,92%	0,92%
IPCA[1]	4,45%	3,96%	0,81%	0,07%
IFIX	4,75%	-0,53%	-1,97%	-0,20%
% CDI Líquido[2]	**135,4%**	**115,5%**	**100,3%**	**81,5%**
CDI + a.a. Líquido[2]	**CDI + 3,8%**	**CDI + 1,7%**	**CDI + 0,0%**	**CDI – 2,0%**



(1) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado; (2) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%; (3) Remuneração alvo da cota sênior é composta pela combinação entre a remarcação imediata de 3,00% da cota patrimonial mais o carrego de IPCA + 8,75% a.a., sendo a parte pré-fixada distribuída mensalmente via dividendos e o IPCA corrigindo a cota patrimonial do Fundo.

Principais Indicadores

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Demonstrativo de resultados

A tabela abaixo apresenta o resultado consolidado da estrutura do Fundo[1].

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS[1]	Jul/26	Ago/26	Set/26	Acumulado 2026
Receita Imobiliária	R$ 6.266.567	R$ 6.098.766	R$ 6.400.813	R$ 56.866.426
Despesas dos Imóveis	- R$ 456.821	- R$ 314.957	- R$ 466.499	- R$ 2.932.447
Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)	R$ 636.297	R$ 572.149	R$ 526.537	R$ 5.337.177
Despesas dos Fundos	- R$ 1.103.531	- R$ 944.562	- R$ 939.477	- R$ 8.641.177
Resultado Fundo	**R$ 5.342.511**	**R$ 5.411.396**	**R$ 5.521.375**	**R$ 50.629.978**
Uso do Cash Collateral	**R$ 1.678.334**	**R$ 1.023.389**	**R$ 919.213**	**R$ 7.260.193**
Total	**R$ 7.020.845**	**R$ 6.434.785**	**R$ 6.440.588**	**R$ 57.890.171**
Distribuição MCLC (Sênior) (R$ Total)	R$ 6.970.368	R$ 6.388.342	R$ 6.395.827	R$ 55.928.030
Distribuição MCLC (Sênior) (R$/Cota)	R$ 0,7956	R$ 0,7291	R$ 0,7300	R$ 6,3835
Distribuição MCLC (Subordinada) (R$ Total)	-	-	-	R$ 1.572.245
Distribuição MCLC (Subordinada) (R$/Cota)	-	-	-	R$ 0,7196

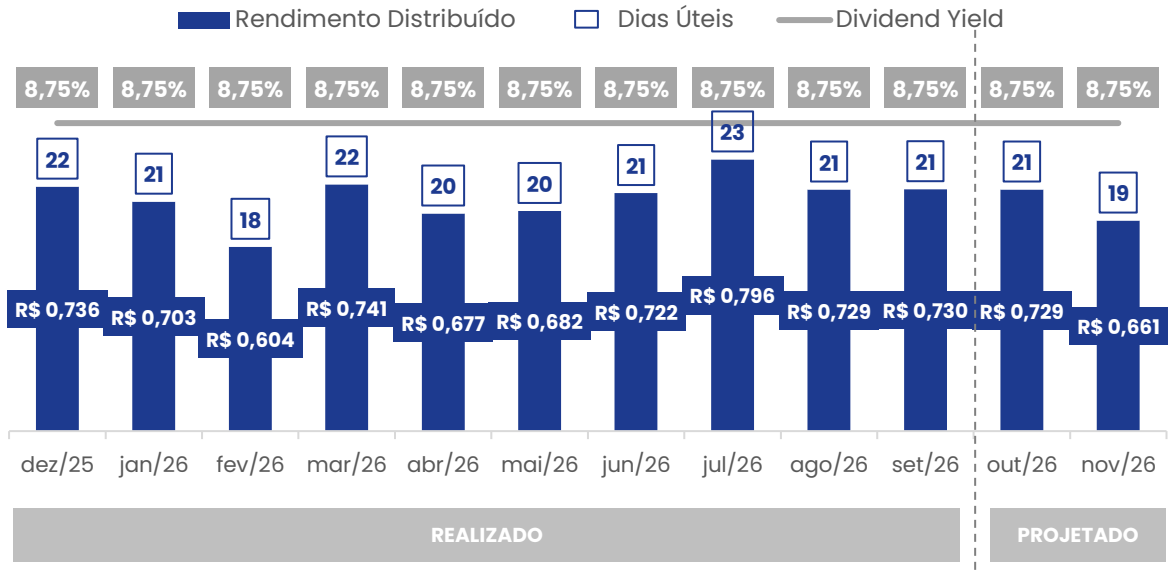
Distribuição de Rendimentos

O valor patrimonial da cota sênior é corrigido diariamente por IPCA + 8,75% a.a. descontando o prêmio inicial de 3,0%, conforme a remuneração pré-definida em regulamento. Deste total, ao final de cada mês o fundo distribui como rendimentos a parcela do cupom (8,75% a.a.).

Essa mecânica permite que a distribuição preserve seu valor em relação à inflação, uma vez que a correção pelo IPCA permanece no patrimônio do fundo, que serve de base para as distribuições subsequentes.

Vale ressaltar que o cálculo para se chegar na distribuição referente ao cupom de 8,75% a.a. leva em consideração o número de dias úteis de cada mês. Por isso os valores podem apresentar variações.

Distribuições de Dividendos: Realizado e Projetado



(1) Tanto as receitas quanto as despesas dos dois fundos (Master e Feeder) foram consolidadas no demonstrativo de resultados.

Principais Indicadores

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Índice de Cobertura

A geração consolidada[1] de resultado do mês, adicionada à disponibilidade preferencial do "cash collateral" de R$ 61,6 milhões dividido pelos meses de prazo do fundo totalizou R$ 6,8 milhões. Já a distribuição realizada foi de R$ 6,4 milhões. Isso resulta em um **índice de cobertura de 1,06x,** conforme tabela abaixo.

ÍNDICE DE COBERTURA – COTA SÊNIOR	Jul/26	Ago/26	Set/26
Resultado Fundo	R$ 5.342.511	R$ 5.411.396	R$ 5.521.375
Principal do Cash Collateral (valor do principal dividido pelos meses remanescentes até o 60º)	R$ 1.270.761	R$ 1.275.809	R$ 1.283.238
R$ Total	**R$ 6.613.272**	**R$ 6.687.206**	**R$ 6.804.613**
Distribuição MCLC (Sênior) (R$ Total)	R$ 6.970.368	R$ 6.388.342	R$ 6.395.827
Índice de Cobertura da Cota Sênior	**0,95x**	**1,05x**	**1,06x**

Razão de Subordinação

O quadro abaixo apresenta o tamanho da subordinação do MCLC. Ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o "colchão" de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido consolidado[2], encerrou o mês de setembro/26 em R$ 1,2 bilhão. Já o feeder MCLC (que representa a subclasse sênior) terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R$ 948,7 milhões.

A diferença entre estes dois valores representa a subclasse subordinada, que dividida pelo total do fundo representa a razão de subordinação conforme quadro abaixo:

Razão de subordinação (corrente): **21,9%**

Cash Collateral

O fundo encerrou o mês com um caixa (Cash Collateral) de aproximadamente R$ 61,6 milhões. **O fundo não possui dívidas, sellers finance, alavancagem ou qualquer outro passivo relevante.**

Cash Collateral: **R$ 61,6 milhões**

(1) O resultado considera as receitas e despesas dos dois veículos Feeder e Master.
(2) Considera o patrimônio líquido do Fundo Master.

Abertura do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Distribuição dos imóveis geograficamente

Abaixo apresentamos **a localização geográfica do portfólio de imóveis do Fundo[1]:**

1 THERA CORPORATE (BERRINI)



2 COND. SÃO LUIZ (ITAIM BIBI – AV.JK)



3 PINHEIROS CORPORATE (PINHEIROS)



4 EDIFÍCIO B500 (BERRINI)





(1) Considera o Fundo Master.

Abertura do Portfólio

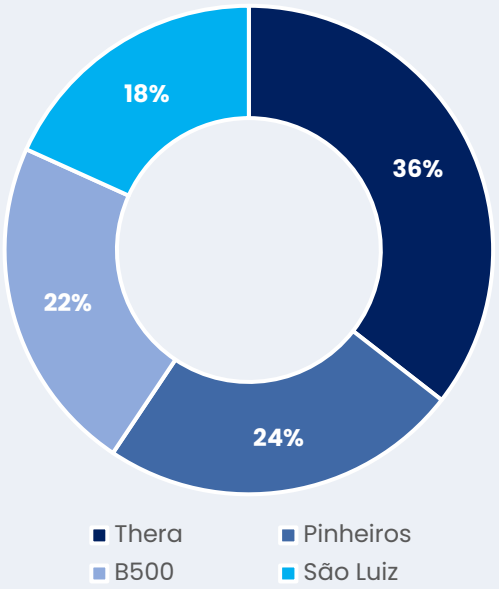
MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Distribuição dos ativos por categorias

Abaixo apresentamos o **portfólio de imóveis do Fundo[1] dividido em diferentes categorias:**

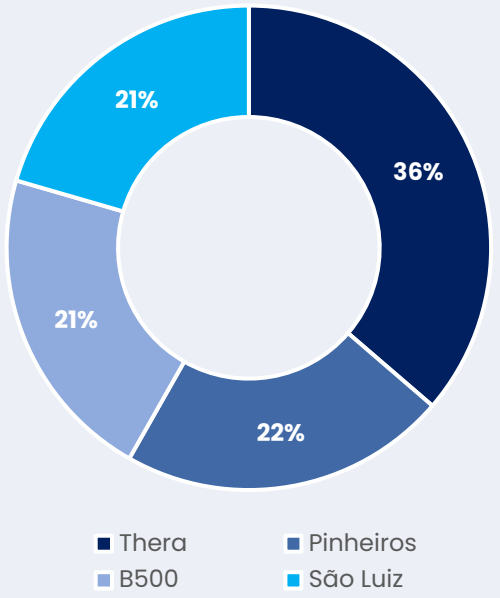
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR ÁREA BRUTA LOCÁVEL

Considera como base a área bruta locável de cada imóvel



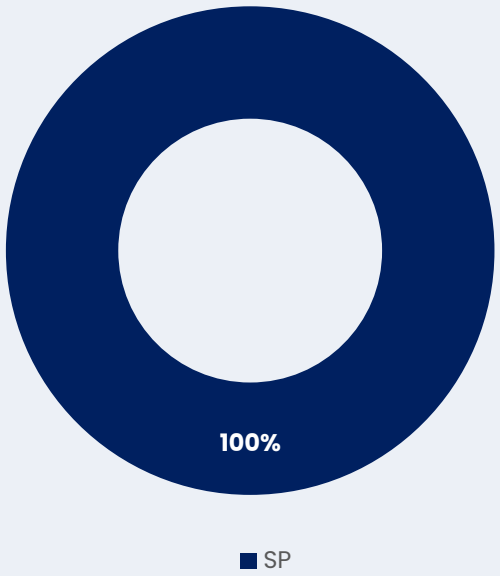
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR RECEITA

Considera como base a receita de cada inquilino nos respectivos imóveis



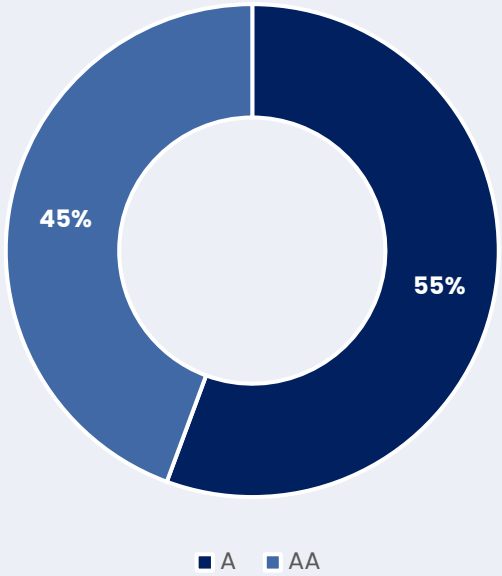
DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR GEOGRAFIA

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR CLASSIFICAÇÃO[2]

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



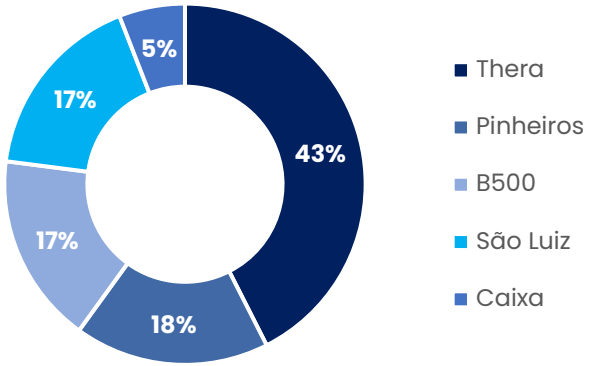
(1) Considera o Fundo Master.
(2) Fonte: Buildings

Abertura do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

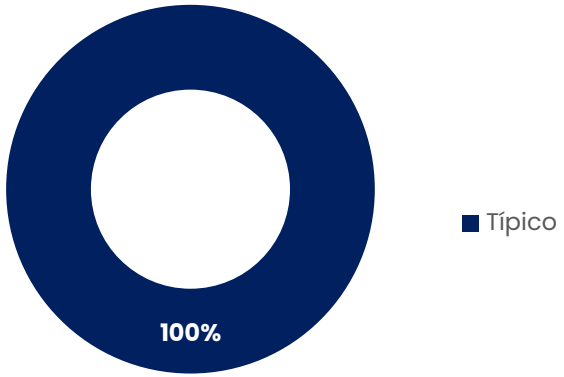
Exposição do Fundo por ativos

O gráfico abaixo apresenta a composição do portfólio do Fundo. Ele considera como base o patrimônio líquido que, no caso dos ativos imobiliários, representa o valor atualizado via laudo de avaliação.



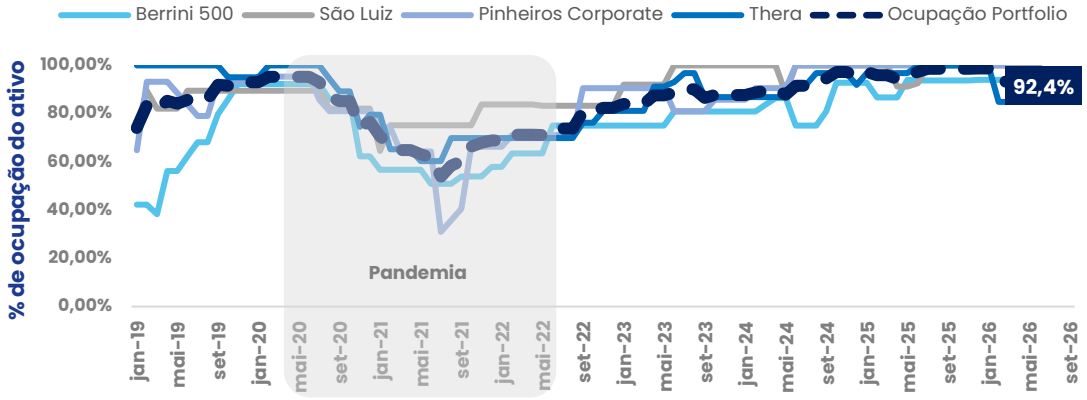
Distribuição dos contratos por tipicidade

Abaixo apresentamos a concentração **de contratos dos ativos por tipicidade:**



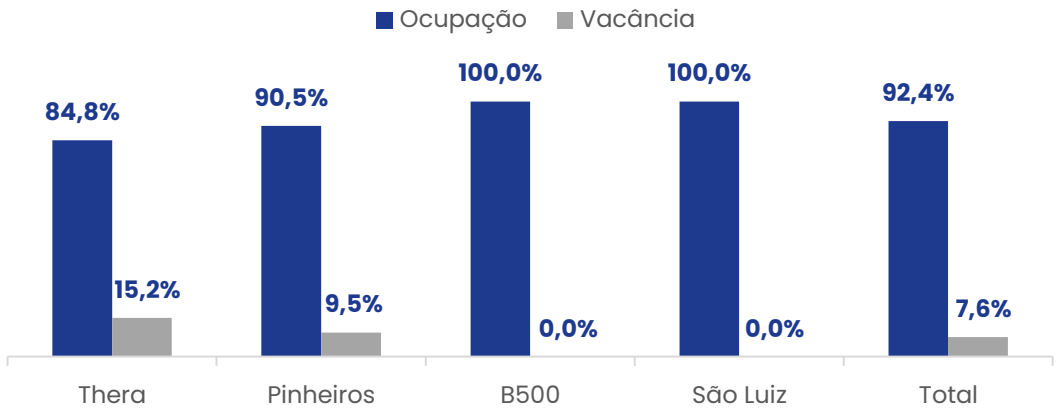
Ocupação histórica do portfólio

O gráfico abaixo mostra a evolução da vacância do portfólio desde 2019. Observa-se nível de ocupação estável desde 2022 no "pós pandemia".



Ocupação e vacância

Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo[1] possuem 92,4% de ocupação, conforme gráfico abaixo:



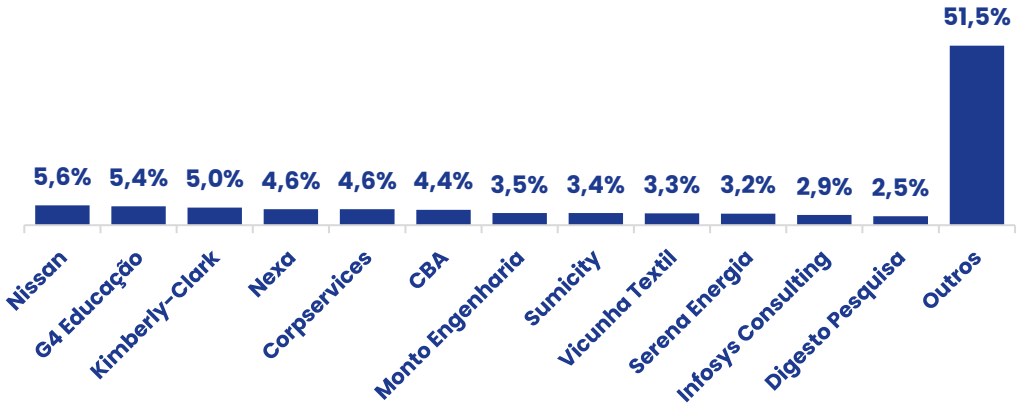
(1) Em percentual da ABL do Fundo.

Abertura do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

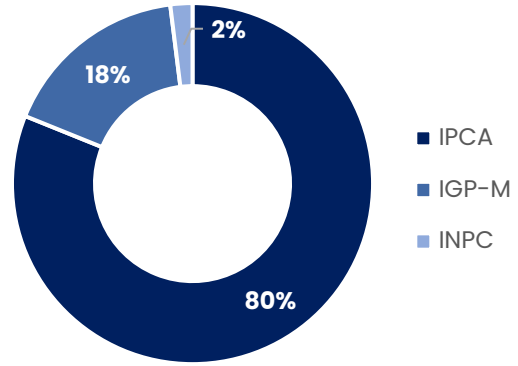
Distribuição por locatário

O gráfico abaixo apresenta a concentração[1] **de inquilinos do portfólio em percentual do total de receitas.**



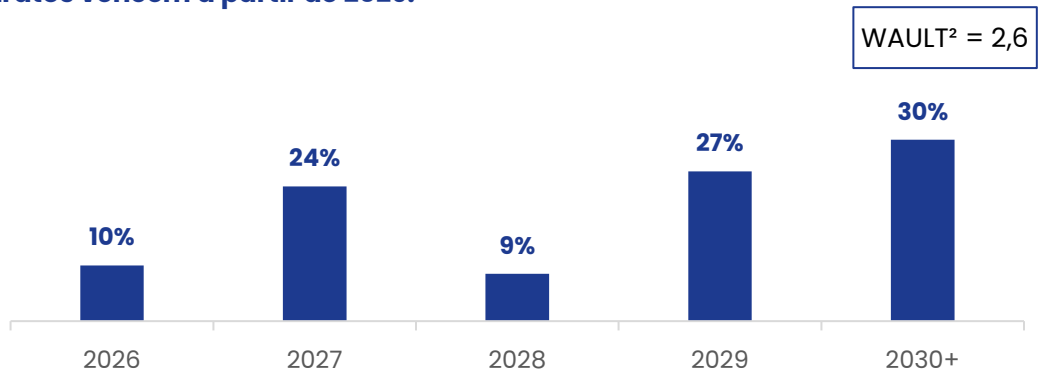
Contratos por indexador

O gráfico apresenta a concentração por indexador dos contratos de locação, considerando como percentual da receita contratada.



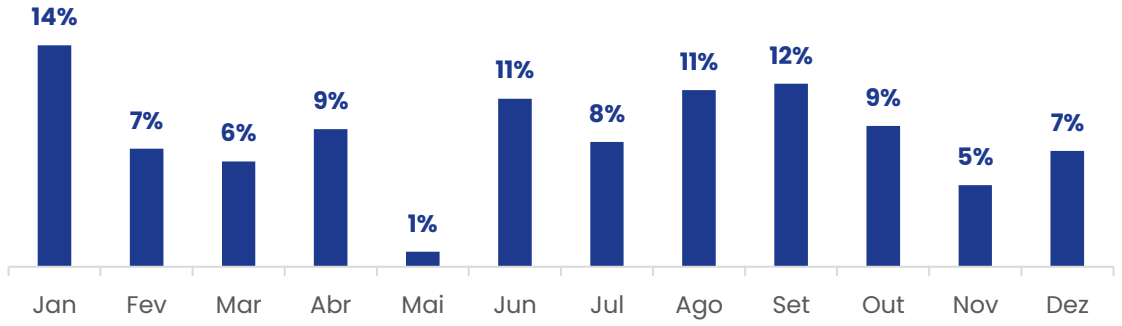
Vencimentos dos contratos

O gráfico abaixo apresenta os anos de vencimento dos contratos de locação, considerando como percentual da receita contratada. **Aproximadamente 57% dos contratos vencem a partir de 2029.**



Mês de reajuste

O gráfico apresenta os meses de reajustes dos contratos de locação, considerando como um percentual da receita contratada.



(1) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.
(2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita de aluguel contratada, expresso em anos.

Detalhamento do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

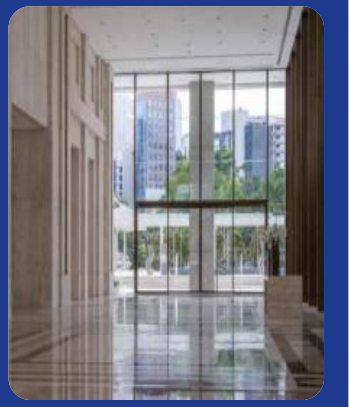
THERA CORPORATE

Área Bruta Locável Adquirida:	21.048 m²
Área Bruta Locável Total:	31.634 m²
% de participação no ativo:	67%
Localização:	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
Data de entrega:	2014
Padrão Construtivo[1]:	AA
Certificações:	Leed Platinum
Ocupação da área adquirida:	85%

- **Ativo localizado no cruzamento entre a Av. Berrini e Av. Bandeirantes**
- **Características AAA – classificação é AA por ter mais de 10 anos de entrega**
- **Fácil acesso a estrutura e serviços da Vila Olímpia e opções de transporte público**
- **Lajes com mais de 2 mil m²**











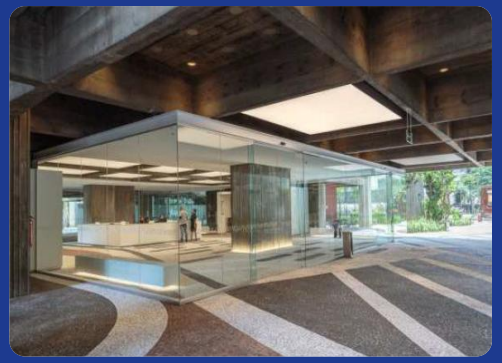
(1) Fonte: Buildings

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Área Bruta Locável Adquirida:	10.804 m²
Área Bruta Locável Total:	52.805 m²
% de participação no ativo:	20%
Localização:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Data de entrega:	2021 (Retrofit) Entrega: 1995
Padrão Construtivo[1]:	A
Certificações:	Leed Gold
Ocupação da área adquirida:	100%

- **Ativo retrofitado em 2021, localizado em frente ao Parque do Povo**
- **Localização competitiva, dentro do eixo Faria Lima X JK**
- **Complexo oferecendo serviços e facilidades, como mercado, restaurante, café e agência bancária**













(1) Fonte: Buildings

Detalhamento do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

JiveMauá

PINHEIROS CORPORATE

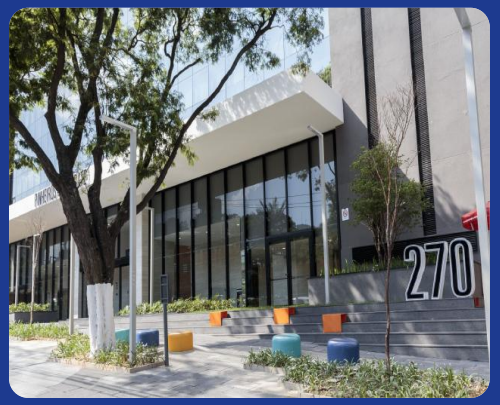
Área Bruta Locável Adquirida:	14.145 m²
Área Bruta Locável Total:	14.145 m²
% de participação no ativo:	100%
Localização:	Rua Henrique Schaumann, 270
Data de entrega:	2019 (Retrofit) Entrega: 1983
Padrão Construtivo[1]:	A
Certificações:	-
Ocupação da área adquirida:	91%

- **Ativo classe A em uma das principais avenidas de Pinheiros**
- **Retrofit em 2019, com troca de fachada, revitalização do lobby, auditório e paisagismo**











(1) Fonte: Buildings

Detalhamento do Portfólio

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

EDIFÍCIO BERRINI 500 – B500

Área Bruta Locável Adquirida:	13.256 m²
Área Bruta Locável Total:	13.256 m²
% de participação no ativo:	100%
Localização:	Praça Professor José Lannes, 40
Data de entrega:	2019 (Retrofit) Entrega: 2000
Padrão Construtivo[1]:	A
Certificações:	Leed Platinum
Ocupação da área adquirida:	100%

- Retrofit em 2019 para revitalizar o lobby, paisagismo e auditório
- Ativo icônico por sua arquitetura diferenciada
- Classe A com classificação Leed Platinum
- Captura melhor preço e ocupação do que a média da região dado retrofit











(1) Fonte: Buildings

Retrofits

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Pinheiros Corporate

Antes





Depois





Condomínio São Luiz

Antes







Depois

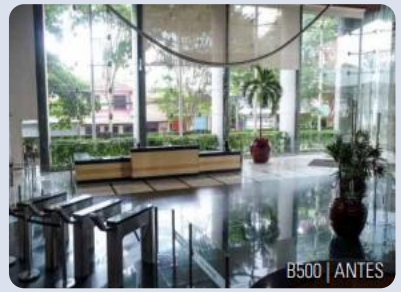






B500

Antes







Depois







JiveMauá

contato JiveMauá

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
@jivemaua

endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte - 18º andar
CEP: 01452-002
São Paulo | SP - Brasil

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contidas neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

ANBIMA
Autorregulação