



ANÚNCIO DE INÍCIO

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

FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.603.652/0001-78

NO MONTANTE TOTAL DE ATÉ

R\$ 20.300.000,00

Código ISIN das Cotas C: BR09QCTF024

Classificação ANBIMA: Tijolo / Desenvolvimento / Multicategoria – Gestão definida

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/349, obtido em 10 de novembro de 2025

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o **FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.603.652/0001-78 (“Fundo”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 e credenciado como administrador fiduciário, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, na qualidade de administrador fiduciário (“Administrador”), 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, Torre Norte do Centro Empresarial Mário Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”, e quando referida em conjunto com o Administrador e o Fundo, os “Ofertantes”), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 203.000 (duzentas e três mil) cotas, todas nominativas e escriturais e em série única, da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse C da classe única do Fundo (“Emissão” e “Cotas C”), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais), na data de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”).

A presente Oferta está sendo realizada simultaneamente à oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A da classe única do Fundo (“Oferta Cotas A”) e à oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse B da classe única do Fundo (“Oferta Cotas B” e, em conjunto com Oferta Cotas A e Oferta, “Ofertas”).

Conforme previsto nos documentos da Oferta, a Oferta Cotas A observa uma estrutura de captação em faixas pré-definidas, conforme os seguintes montantes a seguir indicados, sendo certo que o cenário de captação efetivamente atingido na Oferta Cotas A determinará as quantidades de Cotas C a serem efetivamente distribuídas nesta Oferta: **(i)** caso seja verificado o cenário de captação correspondente ao montante de R\$ 91.500.000 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta Cotas A"), serão distribuídas 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil) Cotas C, no montante total de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais); **(ii)** caso seja verificado o cenário de captação correspondente ao montante de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Montante Intermediário da Oferta Cotas A"), serão distribuídas 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil) Cotas C, no montante total de R\$14.800.000,00 (catorze milhões e oitocentos mil reais); ou **(iii)** caso seja verificado o cenário de captação correspondente ao montante de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta Cotas A"), serão distribuídas 203.000,00 (duzentas e três mil) Cotas C, no montante total de R\$20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais).

Nesse contexto, será admitida a distribuição parcial das Cotas C, observado o montante mínimo de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas C, sendo certo que **(i)** a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, desde que o cenário de captação da Oferta Cotas A seja compatível com tal volume e não exija a emissão de quantidade superior de Cotas C; **(ii)** os Documentos de Aceitação que representem quantidade de Cotas C superior à prevista no cenário de captação da Oferta Cotas A efetivamente verificado serão cancelados, com a devolução integral dos recursos correspondentes aos respectivos subscritores, observados os termos e procedimentos previstos nos documentos da Oferta; e **(iii)** a Oferta será cancelada caso o Montante Mínimo da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta Cotas A e/ou o montante mínimo previsto para a Oferta Cotas B não sejam atingidos, podendo, ainda, ser cancelada caso, no cenário de captação do Montante Mínimo da Oferta Cotas A, o montante a ser captado na Oferta Cotas B não seja atingido.

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas C sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (a) da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo.

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático em 10 de novembro de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/349**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

EVENTOS	DATA PREVISTA
• Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM e divulgação deste Anúncio de Início	10/11/2025
• Data de Liquidação	28/11/2025
• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da publicação do anúncio de início

Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações 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.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes websites:

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, localizar a opção desejada);

Gestor: <https://jivemaui.com.br/> (neste website clicar em “Estratégia”, depois clicar em “Imobiliário” 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 Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, clicar em “Valor Mobiliário” e selecionar “Cotas de FII”, clicar em “FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada);

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)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “fundos registrados”, buscar por “FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e acessar. Selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o regulamento do Fundo.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM O ADMINISTRADOR E/OU NA CVM.

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 NOVAS AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Coordenador Líder



Administrador



Gestora



Assessor Legal

