



MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

CNPJ/MF nº 04.608.171/0001-59

Formulário de Referência – Gestor de Recursos

Conforme Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021

Data de Referência: 31 de dezembro de 2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELO CONTEÚDO DO FORMULÁRIO

- Brunno Bagnarolli – Diretor de Gestão
- Diego Henrique de Oliveira Fonseca – Diretor de Riscos, Compliance e PLD/FT

1.1. Declarações dos diretores

Os Diretores indicados no item 1 acima declaram que (a) revisaram este Formulário de Referência e (b) todas as informações nele apresentadas são um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Mauá Capital Real Estate ("MCR" ou "Mauá Real Estate").

2. HISTÓRICO DA EMPRESA

2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa

A Mauá Capital Real Estate Ltda. ("MCR" ou "Mauá Real Estate") é uma gestora independente fundada em 2005. Constituída originalmente como Mauá Finanças Administração de Recursos Ltda. Iniciou suas atividades com foco na gestão de fundos offshore. Em 2016, adotou a denominação atual e, na mesma ocasião, passou a atuar na gestão de fundos voltados ao segmento imobiliário. Desde então, consolidou-se como gestora especializada em investimentos alternativos, com foco em ativos ligados à economia real. Em 2022, após a fusão entre Mauá Capital e Jive Investments, passou a integrar o grupo JiveMauá.

Como marco relevante, em 2019 lançou seu primeiro fundo imobiliário listado em bolsa (MCCI11), voltado ao varejo. Ao final de 2025, a gestora somava R\$ 10,150 bilhões em ativos sob gestão.

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos:

a. os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário.

Nos últimos cinco anos, a Mauá Real Estate passou por alterações em sua estrutura societária, decorrentes de eventos de admissão e retirada de sócios, bem como de ajustes nas participações dos sócios remanescentes, com o objetivo de acomodar tais movimentos.

A Mauá Real Estate integrava o Grupo Mauá Capital, o qual, em outubro de 2022, realizou operação de combinação de negócios com a Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. ("Jive Investments"). No contexto dessa transação, a Jive Investments e a Mauá Capital promoveram a fusão de suas operações, culminando, em 2023, na incorporação da Mauá Capital S.A. pela Jive Investments, resultando no grupo "JiveMauá". Em decorrência da referida operação, a Jive Investments passou a deter 99,95% (noventa e nove vírgula noventa e cinco por cento) da MRE.

b. escopo das atividades

O escopo das atividades econômicas da Mauá Real Estate abrange: **(i)** a administração de fundos de investimento por contrato ou comissão; e **(ii)** *holding* de instituições não-financeiras. Não houve alteração nos últimos 05 anos.

c. recursos humanos e computacionais

- **Recursos Humanos:** Não houve mudanças relevantes na estrutura de recursos humanos nos últimos 5 (cinco) anos. O Grupo JiveMauá conta com uma área de Recursos Humanos responsável pela definição e implementação da estrutura e da estratégia aplicáveis aos processos de recrutamento e seleção, treinamentos, desenvolvimento e retenção de talentos, desligamentos, bem como pelas demais questões relacionadas às pessoas que integram os times do Grupo. A atuação da área ocorre em estrita observância às diretrizes estabelecidas pela alta administração. Informações adicionais sobre a área de Recursos Humanos encontram-se detalhadas no item 3.
- **Descrição dos Recursos Computacionais:** Não houve mudanças relevantes quanto aos recursos computacionais da companhia nos últimos 05 anos. O Grupo JiveMauá dispõe de infraestrutura computacional robusta, composta por servidores de alta capacidade, solução de armazenamento em nuvem escalável, rede de comunicação de alto desempenho e adota sistemas avançados de segurança da informação e políticas formais de backup, com o objetivo de proteger dados e informações confidenciais. Adota-se o princípio de “*Cloud First*”, com 100% do ambiente produtivo hospedado em nuvem, contando com presença nos principais provedores do mercado, tais como Azure, AWS e Office 365.

d. regras, políticas, procedimentos e controles internos

A Mauá Real Estate, bem como as demais empresas integrantes do Grupo JiveMauá, é associada à ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais) e atua em estrita observância às normas, códigos de autorregulação e demais diretrizes por ela estabelecidos. Nesse contexto, todas as políticas, códigos e manuais exigidos são periodicamente revisados, atualizados e aprovados pelos órgãos competentes da Jive Investments, em conformidade com a regulamentação vigente e as melhores práticas de governança, sendo a Mauá Real Estate aderente e praticante de tais instrumentos.

As políticas do Grupo JiveMauá definem as diretrizes institucionais e de governança aplicáveis aos negócios da Jive Investments e da MRE, enquanto os manuais internos estabelecem os respectivos processos operacionais e controles internos. Até 31 de dezembro de 2025, encontravam-se publicados os seguintes políticas, códigos e manuais internos, da Jive Investments, dos quais a Mauá Real Estate é aderente e praticante:

- Política de Aquisição e Monitoramento de Créditos Privados;
- Política de Seleção, Contratação e Monitoramento de Terceiros;
- Código de Ética e Conduta;

- Política de Investimentos Pessoais;
- Política de Rateio e Divisão de Ordens;
- Política de Aprovações Internas;
- Política de Tratamento de Denúncias;
- Política de PLD/FTP;
- Manual da área de Governança, Riscos e Compliance;
- Manual de Precificação e Monitoramento de Valores Mobiliários e Imobiliários;
- Política de Exercício de Direito de Voto;
- Política de Gestão de Riscos;
- Política de Investimento e Gestão de Ativos Imobiliários;
- Política de Segurança da Informação;
- Plano de Continuidade de Negócios
- Política de Pagamentos e Reembolsos;
- Política Socioambiental de Investimentos;
- Política de Trabalho Presencial e Remoto;
- Política de Certificação ANBIMA;
- Política de Reporte CRS;
- Política de Privacidade;
- Política de Governança de Dados Pessoais;
- Política de Anticorrupção e de Relacionamento com Entes Governamentais;
- Política de Processos do Departamento Financeiro;
- Política de Gestão de Perfis Corporativos nas Plataformas;
- Política de Gestão de Mudanças no Ambiente de TI;
- Política de Remuneração;
- Política de Contribuições Políticas.

3. RECURSOS HUMANOS

3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:

a. número de sócios

Na data-base 31 de dezembro de 2025, o quadro societário da Mauá Real Estate era composto pelos seguintes sócios:

Acionista	%
Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A.	99,950%
Brunno Bagnariolli	0,005%
Cláudio Magno Martins Moraes	0,005%
Eduardo Fonseca Rodrigues	0,005%
Fábio Oliveira Figueirôa	0,005%
Karla Bertocco Trindade	0,005%
Luiz Fernando Figueiredo	0,005%
Luiz Guilherme Figueiredo de Luca	0,005%
Marcelo Ladeira Matos	0,005%

Natália de Cássia Tozi Nascimento	0,005%
Robert Ribeiro de Lima Wright	0,005%
Total	100,00%

b. número de empregados

23 (vinte e três) empregados.

c. número de terceirizados

0

d. lista das pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteiras de valores mobiliários e que atuem exclusivamente como prepostos, empregados ou sócios da empresa

Brunno Bagnariolli – CPF nº 222.448.238-81.

4. AUDITORES**4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:****a. nome empresarial**

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.

b. data de contratação dos serviços

13/11/2025.

c. descrição dos serviços contratados

Exame das demonstrações financeiras da Jive Investments e suas controladas ou coligadas, o qual que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as respectivas demonstrações de resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro.

5. RESILIÊNCIA FINANCEIRA**5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:**

a. se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários

Sim.

b. se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Sim.

5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Resolução

Não aplicável.

6. ESCOPO DAS ATIVIDADES

6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo:

a. tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria etc.)

A Mauá Real Estate atua na gestão discricionária de recursos de terceiros, através de fundos de investimentos e carteiras de títulos e valores mobiliários, no Brasil e no exterior.

b. tipos e características dos produtos administrados ou geridos

A Mauá Real Estate presta serviços de gestão de carteiras de fundos de investimento imobiliários (FII).

c. tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão

Os fundos sob gestão da Mauá Real Estate adotam estratégia de investimento em ativos físicos (Galpões Logísticos, Edifícios Comerciais, entre outros) e ativos de crédito estruturado e instrumentos do mercado de capitais (Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), cotas de fundos de investimento em renda fixa, utilizadas para fins de gestão de caixa (zeragem) e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)).

d. se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor

Não.

6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades; e

A Mauá Real Estate exerce, de forma exclusiva, a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, não desempenhando quaisquer outras atividades conflitantes.

b. informações sobre as atividades exercidas por sociedade controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades.

A controladora direta da Mauá Real Estate, a Jive Investments, presta serviços de consultoria em cobrança e recuperação de créditos, bem como de gestão carteira de fundos de investimento. A remuneração da Jive Investments é definida nos contratos celebrados entre a referida companhia e os respectivos fundos por ela geridos.

A contratação da Jive Investments, assim como os critérios e condições de sua remuneração, é devidamente divulgada aos cotistas no âmbito do processo de distribuição dos fundos, sendo que qualquer alteração está condicionada à prévia aprovação dos cotistas, reunidos em assembleia geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Não há conflitos de interesses entre as atividades exercidas pela Jive Investments e aquelas desempenhadas pelas gestoras integrantes do grupo JiveMauá, uma vez que, embora submetidas ao controle comum, as referidas entidades mantêm estruturas de governança, processos decisórios e instâncias de deliberação segregados e independentes, especialmente no que se refere às decisões de investimento e desinvestimento.

6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa, fornecendo as seguintes informações:

a. número de investidores:

Investidores	#	%
Não Qualificados	260.797	99,26%
Qualificados e Profissionais	1.947	0,74%
Total	262.744	100%

b. número de investidores:

Número de Investidores	#
Pessoas Naturais	262.299
Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	15
Instituições Financeiras	1
Entidades Abertas de Previdência complementar	0
Entidades Fechadas de Previdência complementar	4
Regimes Próprios de Previdência Social	0
Seguradoras	0
Sociedade de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0
Clubes de Investimento	0
Fundos de Investimento	416
Investidores Não Residentes	9

Outros (Conta e Ordem)	0
Total	262.744

c. recursos financeiros sob administração

Investidores	R\$ (MM)	%
Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	5.622,0	55,4%
Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	4.528,0	44,6%
Total	10.150	100%

d. recursos financeiros sob administração aplicados em ativos no exterior:

Fundos	Recursos sob Gestão
Local	100%
Exterior	0%

e. recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes):

Os 10 maiores Investidores (%)	R\$ (MM)	%
1º	N/A	N/A
2º	N/A	N/A
Total	N/A	N/A

f. recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:

R\$ por tipo de Investidor	R\$ (MM)
Pessoas Naturais	5.265,4
Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	10,3
Instituições Financeiras	641,7
Entidades Abertas de Previdência complementar	0
Entidades Fechadas de Previdência complementar	19,3
Regimes Próprios de Previdência Social	0
Seguradoras	0
Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0
Clubes de Investimento	0
Fundos de Investimento	2.178,5
Investidores Não Residentes	2.034,9
Outros (Conta e Ordem)	0
Total	10.150

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:

Recursos Financeiros sob Gestão	R\$ (MM)
Ações	249
Debentures e outros Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeira	3.050
Títulos de Renda Fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	0
Fundos de Investimento em Ações	0
Fundos de Investimento em Participações	0
Fundos de Investimento Imobiliários	1.342
Fundos em Direitos Creditórios	0
Fundos de Investimento em Renda Fixa	440
Cotas de outros fundos de investimento	0
Derivativos (valor de mercado)	0
Outros Valores Mobiliários	0
Títulos Públicos	37
Outros Ativos	5.032
Total	10.150

6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária:

Não aplicável.

6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:

Não há.

7. GRUPO ECONÔMICO

7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:

a. controladores diretos e indiretos

Controlador direto: Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A.

Controladore indireto: Jive Holding Participações S.A..

b. controladas e coligadas

Não aplicável.

c. participações da empresa em sociedades do grupo

Não aplicável.

d. participações de sociedades do grupo na empresa

Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A., enquanto detentora de 99,95% (noventa e nove vírgula noventa e cinco por cento) do capital social da Mauá Real Estate.

e. Sociedades sob controle comum

Encontram-se sob controle comum direto as seguintes sociedades: Jive High Yield Gestão de Recursos Ltda.; Mauá Capital Investimentos Alternativos Ltda.; Mauá Consultoria de Investimentos e Econômica Ltda.; Jive Investments Opportunities, LLC, Localize Investigação e Recuperação de Ativos Ltda. e i-Value Tecnologia S.A.

7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item

Não aplicável.

8. ESTRUTURA OPERACIONAL E ADMINISTRATIVA

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico

A estrutura organizacional da Mauá Real Estate é composta pela área de negócios, responsável pela gestão dos Fundos de Investimentos, bem como por áreas de apoio e suporte, incluindo Middle Office, Jurídico Institucional, Governança, Riscos e Compliance (GRC) e Recursos Humanos (RH).

A Mauá Real Estate possui uma estrutura de comitês, que deliberam sobre temas estratégicos e relevantes, composta por:

- Comitê Executivo;
- Comitê de Investimentos;
- Comitê de Mark-to-Market – Joint Ventures (JVs);
- Comitê de Compliance e Riscos Corporativos;
- Comitê de Auditoria;
- Comitê de Sustentabilidade;

b. em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

- **Comitê Executivo:** O Comitê Executivo da JiveMauá é composto por 04 membros da diretoria que respondem como Diretores Executivos da Jive Investments. O Comitê Executivo terá como atribuição a tomada das decisões sobre as funções operacionais e executivas relacionadas à administração, à representação e ao propósito da JiveMauá. As reuniões ordinárias

ocorrem semanalmente, sendo possível a convocação de reuniões extraordinárias por qualquer membro. As deliberações são registradas em notas internas para fins de registro;

- **Comitê de Investimentos:** O Comitê de Investimentos é composto por, no mínimo, 5 (cinco) membros, incluindo o Diretor de Gestão, o Diretor de Riscos e ao menos 2 (dois) Diretores Executivos. As reuniões do Comitê de Investimentos serão realizadas, ordinariamente, de forma presencial ou de forma eletrônica. As reuniões presenciais poderão ser propostas e convocadas por qualquer de seus membros, a qualquer tempo. Independentemente do formato da reunião, todas as operações deverão ser submetidas à aprovação por meio do sistema eletrônico e registradas em ata. As decisões do Comitê são acompanhadas e aprovadas pelo Diretor de Gestão;
- **Comitê de Mark-to-Market – Joint Ventures (JVs):** O Comitê de Mark-to-Market – JVs da Business Unit é composto por, no mínimo, 3 (três) membros votantes, incluindo o Diretor de Riscos e ao menos 2 (dois) Diretores Executivos da JiveMauá. O Comitê reúne-se, ordinariamente, de forma trimestral, podendo ser convocado extraordinariamente, e tem como atribuição revisar e validar o Mark-to-Market (MTM) dos fundos de joint venture. As deliberações são registradas em ata;
- **Comitê de Compliance e Riscos Corporativos:** O Comitê é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, incluindo o Diretor de Compliance e PLD, o Diretor Jurídico e ao menos 1 (um) Diretor Executivo. O Comitê reúne-se, no mínimo, de forma bimestral, tendo como atribuições discutir e definir diretrizes para mitigação de conflitos de interesse, aprovar políticas de sua competência, analisar e deliberar sobre eventuais denúncias recebidas por meio do Canal de Denúncias, bem como deliberar sobre assuntos submetidos pelo Departamento de Governança, Riscos e Compliance. As deliberações do Comitê são registradas em ata;
- **Comitê de Auditoria:** O Comitê de Auditoria da JiveMauá é composto por, no mínimo, 3 (três) membros votantes, dentre os quais ao menos 2 (dois) Diretores Executivos da JiveMauá, reunindo-se, no mínimo, em periodicidade trimestral. Compete ao Comitê opinar sobre a contratação, renovação e destituição dos serviços de auditoria independente, avaliar as informações trimestrais, intermediárias e as demonstrações financeiras, acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos, bem como avaliar e monitorar as exposições a risco da Jive Investments e da Mauá Real Estate. As deliberações do Comitê são registradas em ata.
- **Comitê de Sustentabilidade:** O Comitê é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dentro os quais ao menos 1 (um) Diretor Executivo e o Diretor Socioambiental. O Comitê reúne-se trimestralmente e tem como atribuições definir e acompanhar a estratégia de Sustentabilidade da gestora; supervisionar a transparência e a governança na prestação de contas sobre temas e práticas de sustentabilidade; comunicar e engajar o público interno e externo quanto às práticas adotadas; garantir que os investimentos estejam alinhados aos princípios de sustentabilidade (PRI, Política Socioambiental de Investimentos, ANBIMA e CVM) e acompanhar a performance da avaliação de risco socioambiental dos ativos investidos, sugerindo melhorias quando necessário.

c. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

Diretoria	FUNÇÃO
Brunno Bagnariolli	Diretor de Gestão, responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários.
Diego Henrique de Oliveira Fonseca	Diretor de Compliance e PLD/FT, responsável por assegurar, perante a CVM, o cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos, bem como das normas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. Diretor de Riscos, responsável pela gestão de riscos financeiros e de liquidez.
Alexandre Marcelo Marques Cruz	Diretor
Cláudio Magno Martins Moraes	Diretor
Eduardo Fonseca Rodrigues	Diretor
Fábio Oliveira Figueirôa	Diretor
Marcelo Ladeira Matos	Diretor
Natália De Cássia Tozi Nascimento	Diretor
Robert Ribeiro De Lima Wright	Diretor

8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1.

Não aplicável.

8.3. Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:

Dados	BRUNNO BAGNARIOLLI
Data de Nascimento	14 / 03 / 1988
Profissão	Engenheiro Químico
CPF	222.448.238-81
Cargo	Diretor de Gestão
Data da Posse	Agosto/2021

Prazo do Mandato	Indeterminado
Dados	DIEGO HENRIQUE DE OLIVEIRA FONSECA
Data de Nascimento	25/11/1982
Profissão	Administrador de Empresas e Bacharel em Direito
CPF	302.263.378-55
Cargo	Diretor de Riscos, Compliance e PLD
Data da Posse	Outubro/2022 e dezembro/2024
Prazo do Mandato	Indeterminado

8.4. Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer currículo.

Brunno Bagnariolli

Sócio e principal executivo do negócio de Real Estate, ocupou posições anteriores na Mauá Capital como Equity Research de Real Estate e Originação em Real Estate. Formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina e com CFA Charterholder, Bagnariolli foi Co-Head de Relacionamento com Investidores, Planejamento Estratégico e M&A na Tupy S.A.

8.5. Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e desta Instrução, fornecer currículo.

Diego Henrique de Oliveira Fonseca

É graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e em Direito pela Universidade de São Paulo (USP). Possui, ainda, MBA em Banking pela Fundação Dom Cabral e pós-graduação em Direito Tributário pela Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV Direito SP).

Antes de ingressar na Jive Investments, atuou por 11 (onze) anos no Credit Suisse Hedging-Griffo (CSHG), onde ocupou o cargo de Managing Director, tendo exercido as funções de Chief Operating Officer (COO) e Head of Products para o segmento de Private Banking. Anteriormente, trabalhou por 5 (cinco) anos no Corporate & Investment Bank do ABN AMRO Bank no Brasil após ter trabalhado na Rio Bravo Investimentos como analista de finanças estruturadas.

Atualmente, exerce os cargos de Diretor Executivo, Diretor de Riscos, Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo (PLD/FT), do Grupo JiveMauá, prestando suporte às operações de investimento e desinvestimento.

8.6. Em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer currículo.

Informações fornecidas no item 8.5

8.7. Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4, fornecer currículo.

Não aplicável.

8.8. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:

a. quantidade de profissionais

23 (vinte e três) profissionais.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

Os profissionais da área de gestão atuam de forma integrada em todas as fases do processo de investimento, compreendendo a originação de operações junto a agentes da economia real, a análise fundamentalista das oportunidades, a deliberação nos comitês competentes, a estruturação e diligência das operações, bem como a gestão, o acompanhamento e o monitoramento contínuo dos ativos integrantes das carteiras sob gestão.

A originação é conduzida por equipe dedicada, por meio de relacionamento direto com ampla rede de empresas e profissionais com atuação em âmbito nacional. As oportunidades identificadas compõem pipeline próprio, periodicamente consolidado, apresentado e avaliado em fóruns internos.

A análise das oportunidades envolve a verificação de aderência às políticas de investimento e aos mandatos dos fundos, a modelagem financeira e a avaliação de variáveis técnicas, incluindo, mas não se limitando a, retorno esperado, duration, múltiplos, taxa interna de retorno (TIR), prêmio de risco, liquidez e histórico de performance dos ativos, podendo abranger a realização de visitas técnicas e reuniões com as contrapartes.

As operações são submetidas ao Comitê de Investimentos, responsável por deliberar sobre sua aprovação, bem como por definir limites, condições e parâmetros gerais de investimento. Uma vez aprovadas, as equipes conduzem as etapas de estruturação e diligência, incluindo a negociação dos termos econômico-financeiros, a identificação, mensuração e avaliação dos riscos envolvidos, com especial ênfase ao risco de crédito, e a análise das garantias, com a participação, quando aplicável, das áreas jurídica, de compliance e técnica.

Após a liquidação, a área de gestão é responsável pelo acompanhamento contínuo das operações, compreendendo a elaboração de relatórios periódicos, a reavaliação do risco de crédito, o monitoramento do cumprimento de covenants e demais obrigações contratuais, a análise das condições de mercado e da liquidez dos ativos, bem como a participação em comitês de acompanhamento, nos quais são avaliadas as operações dos fundos e demais informações relevantes.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Para tais atividades, são utilizados modelos proprietários, assim como sistemas de informação terceirizados para análise, como Buidings Geolmovel. Adicionalmente, para as atividades de controle de fluxos e processos utilizamos os softwares Pipefy RunMyProcess & Neoway.

8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. quantidade de profissionais

A equipe de GRC é composta pelo Diretor de Compliance e PLD/FT, um gerente e três analistas, totalizando cinco profissionais.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

A área de Governança, Riscos e Compliance (GRC) é responsável por assegurar o cumprimento contínuo das normas legais e regulamentares aplicáveis às atividades do Grupo JiveMauá, bem como das políticas e procedimentos internos, reportando-se Diretor de Compliance e PLD/FT, membro ao Comitê Executivo.

Compete, ainda, à área de GRC estabelecer, implementar e monitorar os mecanismos de controles internos, gestão de riscos operacionais e compliance, atuando como área de suporte às unidades de negócio e aos administradores do Grupo JiveMauá na tomada de decisões corporativas, bem como nas decisões de investimento.

As principais atribuições da área de Governança, Riscos e Compliance são:

- Monitoramento e certificação do cumprimento de obrigações regulatórias;
- Atendimento a órgãos reguladores e autorreguladores;
- Gestão do processo de definição, atualização e divulgação das políticas corporativas;
- Execução e monitoramento dos processos de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo (PLD/FT), bem como dos mecanismos de prevenção à corrupção;
- Revisão da estrutura de riscos corporativos e de controles internos;
- Planejamento, aplicação e monitoramento de treinamentos de compliance;
- Testes de Compliance;
- Monitoramento das atividades dos colaboradores.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Em relação aos sistemas utilizados, a área de Governança, Riscos e Compliance (GRC) utiliza o sistema Cedro Data Engine para a realização de pesquisas de *background check* de terceiros com os quais o Grupo JiveMauá se relaciona, abrangendo a análise de partes relacionadas, a identificação de beneficiários finais, bem como a execução dos procedimentos de *Know Your Partner* (KYP) e *Know Your Employee* (KYE).

Ainda, utiliza a plataforma Compiasset para o controle da agenda de obrigações regulatórias.

Por fim, as rotinas e procedimentos da área de Governança, Riscos e Compliance estão detalhados nas políticas internas da Gestora, especialmente no Manual de Compliance, conforme previamente detalhado no item 8.9 “b”.

d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

O Grupo JiveMauá assegura a independência dos trabalhos desenvolvidos por meio do reporte direto da área de GRC ao Diretor de Compliance e PLD/FT, membro do Comitê Executivo, e da constituição de comitês independentes de “Compliance e Riscos Corporativos” e de “Auditoria”, que tem competência para aprovar políticas internas, deliberar sobre a instauração de investigações internas, estabelecer as diretrizes para a gestão do Canal de Denúncias, monitoramento dos indicadores de processos e do ambiente de controles da companhia, entre outros.

8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:

a. quantidade de profissionais

A equipe de gestão de riscos financeiros é composta pelo Diretor de Riscos, um gerente e quatro analistas, totalizando seis profissionais.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

A área é responsável pelo gerenciamento dos riscos de mercado, liquidez e crédito, bem como pelo controle de enquadramento dos fundos de investimento aos seus respectivos mandatos, regulamentos e à legislação aplicável. O time de Risco realiza análises e simulações das posições, apoiando a gestão de recursos na definição de estratégias, e é responsável pela precificação e pela reconciliação das informações de preço.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

A área de Riscos realiza o controle e o monitoramento por meio de modelos desenvolvidos internamente, utilizando softwares de código aberto. As informações dos portfólios administrados são capturadas junto aos administradores por meio de APIs ou disponibilização de arquivos via SFTP e armazenadas em data lake próprio. Entre as principais rotinas da área de Riscos, destacam-se:

- monitoramento dos riscos de crédito, liquidez e mercado;
- monitoramento de eventuais desenquadramentos normativos; e
- monitoramento dos preços dos ativos constantes nas carteiras dos fundos.

d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A área reporta diretamente ao Diretor de Riscos, membro do Comitê Executivo, o qual possui independência e autonomia de atuação.

8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

Não aplicável.

b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Não aplicável.

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade

Não aplicável.

8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

Não aplicável.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

Não aplicável.

c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

Não aplicável.

d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição

Não aplicável.

e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

Não aplicável.

8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

Não aplicável.

9. REMUNERAÇÃO DA EMPRESA

9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1, indicar as principais formas de remuneração que pratica.

A Mauá Real Estate tem como fonte de receita as taxas de gestão e performance sobre os fundos para os quais presta os serviços de gestão de recursos.

9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente, durante o mesmo período, dos clientes em decorrência de:

Receitas	%
Taxas com Bases Fixas	76%
Taxas de Performance	24%
Taxas de Ingresso	0%
Taxas de Saída	0%
Outras taxas	0%
Total	100%

9.3. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

Não aplicável.

10. REGRAS, PROCEDIMENTOS E CONTROLES INTERNOS

10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços.

A Mauá Real Estate adota política formal de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços, conforme estabelecido em política institucional.

A seleção considera critérios técnicos, reputacionais, operacionais, financeiros, de compliance, PLD/FT e socioambientais, compatíveis com a natureza do serviço prestado. A contratação é precedida, quando aplicável, de due diligence e formalizada por instrumento contratual que define escopo, responsabilidades e níveis de serviço.

A supervisão é contínua e realizada por meio de monitoramento periódico de desempenho, reavaliações de risco e acompanhamento do cumprimento contratual e regulatório, podendo resultar em medidas corretivas ou substituição do prestador, quando necessário.

10.2. Descrever como os custos de transação com valores mobiliários são monitorados e minimizados

Os custos de transação com valores mobiliários são avaliados periodicamente, incluindo a análise do desempenho das corretoras, da alocação de corretagens e da adequação dos custos praticados. Todas as corretoras contratadas passam periodicamente por processo de diligência conduzido pelo GRC.

A seleção dos prestadores de serviços essenciais é realizada, em regra, mediante cotação com múltiplos prestadores, considerando critérios de custo, qualidade dos serviços e histórico de atuação, sendo utilizadas apenas corretoras de reputação ilibada e capacidade comprovada de execução.

10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.

É permitido o recebimento de benefícios que se enquadrem no conceito de *soft dollar*, desde que tais benefícios não representem potencial influência nas decisões dos executivos no exercício de suas atribuições no âmbito do grupo JiveMauá. A avaliação quanto à existência de eventual conflito ou influência indevida caberá ao Diretor de Compliance ou, a seu critério, ao Comitê de Compliance.

É vedado o recebimento, por qualquer sócio ou colaborador, de presentes, viagens ou quaisquer outros benefícios cujo valor global anual, concedido por um mesmo fornecedor ou cliente, seja superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

O recebimento de serviços de *research* prestados por corretoras com as quais as gestoras do Grupo JiveMauá mantêm relacionamento comercial não é considerado irregular, devendo ser avaliado caso a caso, observado o efetivo benefício aos fundos sob gestão.

10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados.

O Grupo JiveMauá adota Plano de Continuidade de Negócios (PCN) formal com o objetivo de assegurar a continuidade das atividades essenciais, a proteção das informações e a rápida recuperação das operações em situações de contingência ou desastre.

O Plano contempla procedimentos de contingência para cenários como impossibilidade de acesso físico ao escritório e indisponibilidade de infraestrutura tecnológica, incluindo a adoção de trabalho remoto, acesso seguro via VPN, redundância de links de internet, backups diários criptografados armazenados em ambiente externo e infraestrutura mínima em ambiente de Disaster Recovery em nuvem.

O PCN prevê responsabilidades claras para as áreas envolvidas, mapeamento de fornecedores essenciais, realização de testes periódicos, monitoramento dos sistemas críticos e registro dos resultados no Relatório Anual de Controles Internos. O Plano é revisado anualmente pelos times de TI e GRC e aprovado pelo Comitê Executivo.

10.5. Descrever as políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários

A gestão do risco de liquidez é realizada pelo time de Riscos da JiveMauá e consiste na avaliação da capacidade dos fundos de honrar seus compromissos financeiros em função da liquidez dos ativos, dos prazos de resgate e da projeção de fluxos de caixa, incluindo a consideração de cenários estressados.

Para os fundos de condomínio aberto, ou classes abertas, o gerenciamento do risco de liquidez é realizado por meio da análise diária e integrada da liquidez do ativo e do passivo. A liquidez do ativo é avaliada com base na classificação dos ativos conforme seu grau de liquidez, considerando títulos públicos, títulos de renda fixa negociados ou não no mercado secundário e cotas de fundos de investimento, observados seus respectivos prazos de resgate. A liquidez do passivo é apurada a partir dos fluxos projetados de resgates, conforme a Matriz de Probabilidade de Resgates da ANBIMA, bem como das principais despesas recorrentes do fundo.

Como regra de controle, o fluxo acumulado do passivo não pode exceder o fluxo acumulado do ativo.

Para os fundos de condomínio fechado, ou classes fechadas, considerando a inexistência de resgates com impacto relevante sobre a liquidez, o gerenciamento do risco de liquidez é realizado por meio do controle de caixa, considerando exclusivamente as despesas do fundo.

Com base nessas métricas, são gerados alertas gerenciais encaminhados à equipe de gestão e, em situações de redução relevante da liquidez, são adotadas medidas de enquadramento do fundo.

10.6. Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor

Não aplicável.

10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 16 desta Resolução

<https://jivemaua.com.br/compliance>

11. CONTINGÊNCIAS

11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:

a. principais fatos:

Não aplicável.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos:

Não aplicável.

11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:

a. principais fatos

Não aplicável.

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não aplicável.

11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Não aplicável.

11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:

a. principais fatos.

Não aplicável.

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não aplicável.

11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:

a. principais fatos

Não aplicável.

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não aplicável.

12. DECLARAÇÕES ADICIONAIS DO DIRETOR RESPONSÁVEL PELA ADMINISTRAÇÃO.

A Mauá Capital Real Estate Ltda., por meio de seu Diretor de Riscos, Compliance e PLD/FT e Diretor de Gestão, declara que:

- Não estão inabilitados, ou suspensos, para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo BACEN, pela SUSEP ou pela PREVIC;
- Não foram condenados por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, "lavagem" de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;
- Não estão impedidos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;
- Não estão incluídos no cadastro de serviços de proteção ao crédito;
- Não existem títulos levados a protesto contra os diretores da Mauá Real Estate;
- Não estão incluídos em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado;
- Nos últimos 5 anos, não sofreram punição em decorrência de atividade sujeita ao controle de fiscalização da CVM, do BACEN, da SUSEP ou da PREVIC; e
- Nos últimos 5 anos, não foram acusados em processos administrativos pela CVM, pelo BACEN, pela SUSEP ou pela PREVIC.

A assinatura deste Formulário de Referência será realizada de forma digital, nos termos do art. 10 da MP 2.200-2, por Diego Henrique de Oliveira Fonseca (Diretor de Riscos, Compliance e PLD/FT) e Brunno Bagnarolli (Diretor de Gestão).

São Paulo, 26 de março de 2026.

MCR - FRE 2026_vAssinatura.pdf

Documento número #5877965d-6739-43af-841c-e56eaab034d5

Hash do documento original (SHA256): 4b54ecfdb6f622b7deb95a2dcb478823ca164bb03bec6ebcc2cc9945f7a2caad

Assinaturas



Diego Henrique de Oliveira Fonseca

CPF: 302.263.378-55

Assinou em 27 mar 2026 às 10:05:17



Brunno Bagnariolli

CPF: 222.448.238-81

Assinou em 26 mar 2026 às 14:36:39

Log

26 mar 2026, 11:50:18	Operador com email larissa.bianchi@jivemaua.com.br na Conta 288e13d0-3fc8-46d8-b23f-48219455e208 criou este documento número 5877965d-6739-43af-841c-e56eaab034d5. Data limite para assinatura do documento: 25 de abril de 2026 (11:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
26 mar 2026, 11:50:42	Operador com email larissa.bianchi@jivemaua.com.br na Conta 288e13d0-3fc8-46d8-b23f-48219455e208 adicionou à Lista de Assinatura: df@jivemaua.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Diego Henrique de Oliveira Fonseca e CPF 302.263.378-55.
26 mar 2026, 11:50:42	Operador com email larissa.bianchi@jivemaua.com.br na Conta 288e13d0-3fc8-46d8-b23f-48219455e208 adicionou à Lista de Assinatura: brunnob@mauacapital.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Brunno Bagnariolli e CPF 222.448.238-81.
26 mar 2026, 14:36:39	Brunno Bagnariolli assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail brunnob@mauacapital.com . CPF informado: 222.448.238-81. IP: 152.249.104.151. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56904926702381 e longitude -46.68993636318481. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1410.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .

-
- 27 mar 2026, 10:05:17 Diego Henrique de Oliveira Fonseca assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail df@jivemaua.com.br. CPF informado: 302.263.378-55. IP: 177.205.128.145. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.61926134913485 e longitude -46.69648620059669. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1411.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mar 2026, 10:05:18 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 5877965d-6739-43af-841c-e56eaab034d5.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 5877965d-6739-43af-841c-e56eaab034d5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.