



Mauá Capital Lajes Corporativas

relatório mensal

dezembro 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (novembro/25)

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Código de Negociação (Ticker)
MCLC Sr.

Número de Cotistas
18.317

Patrimônio Líquido (Feeder)
R\$ 911.648.404,55
R\$ 104,05/ cota

Rentabilidade da Cota no Mês
1,08% (IPCA + 8,75% a.a.)
A rentabilidade de novembro/25 utiliza como base o IPCA de setembro/25 (M-2)

Último Dividendo
R\$ 0,6333 / 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 Investido¹
1,4%

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).

Comentário do gestor

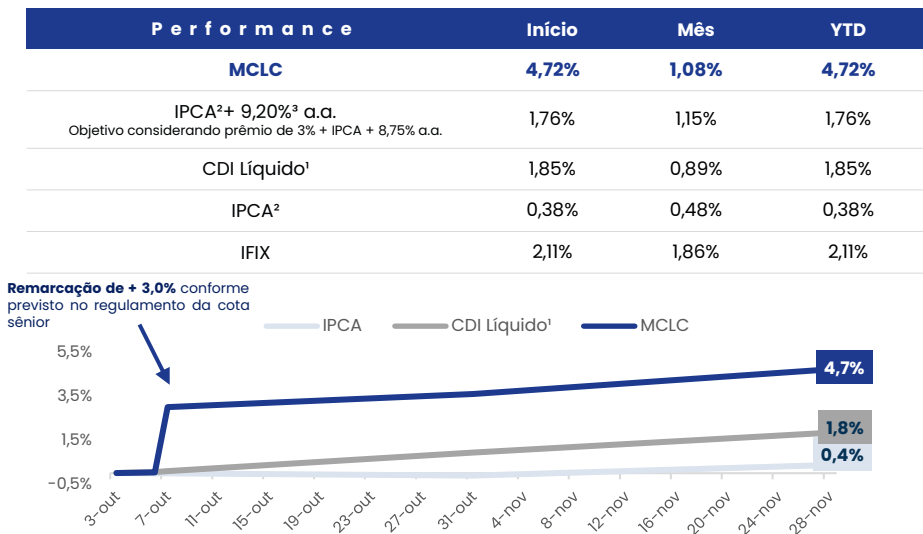
Seguindo a estrutura da remuneração pré-definida da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo em novembro/25 foi de 1,08% no mês**. Este valor é referente ao IPCA de setembro/25(M-2) que foi de 0,48% acrescido do cupom de 8,75% a.a.. No mesmo período o CDI líquido¹ foi de 0,89%.

Já a distribuição referente ao mês de novembro/25 (paga aos cotistas em dezembro/25) **foi de R\$ 0,6333/cota**, equivalente ao **dividend yield** anualizado de **8,75% a.a.**, ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

Por fim, o Fundo recebeu os aluguéis dos ativos normalmente no mês. Considerando o resultado do Fundo adicionado da proporção do cash colateral, o Fundo obteve uma **disponibilidade total de R\$ 7,8 milhões**, enquanto a distribuição para as cotas seniores foi de R\$ 5,5 milhões, o que resulta em um **índice de cobertura de 1,40x**.

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.

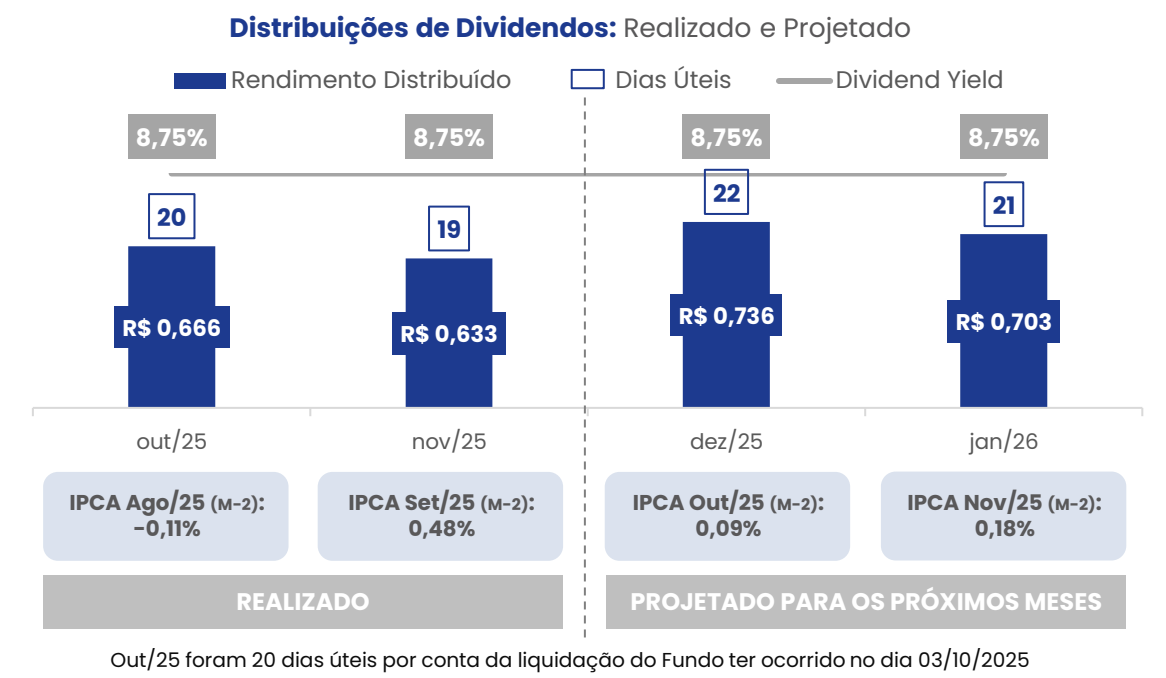


Distribuição de Rendimentos

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.



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

DEZEMBRO | 2025 | 3

Índice de Cobertura

A geração consolidada¹ de resultado do primeiro mês, adicionada à disponibilidade preferencial do “cash colateral” de R\$ 70 milhões dividido pelos meses de prazo do fundo totalizou R\$ 7,8 milhões. Já a distribuição realizada foi de R\$ 5,5 milhões. Isso resulta em um **índice de cobertura de 1,40x**, conforme tabela abaixo.

ÍNDICE DE COBERTURA – COTA SÊNIOR	Outubro/25	Novembro/25
Resultado fundo	R\$ 7.728.744	R\$ 6.559.633
Principal do Cash Collateral		
(valor do principal divido pelos meses remanescentes até o 60º)	R\$ 1.189.363	R\$ 1.206.897
R\$ Total	R\$ 8.918.107	R\$ 7.766.529
Distribuição MCLC (Sênior) (R\$ Total)	R\$ 5.830.710	R\$ 5.548.973
Índice de Cobertura da Cota Sênior	1,53x	1,40x

Razão de Subordinação

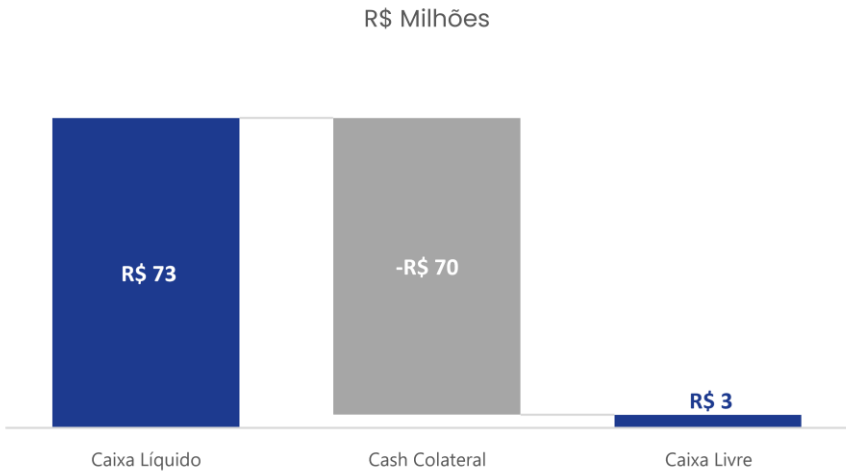
O quadro abaixo apresenta o tamanho da subordinação do MCLC. Ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o “colchão” de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido consolidado², encerrou o mês de novembro/25 em R\$ 1,2 bilhão. Já o feeder MCLC terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R\$ 912 milhões.

Razão de subordinação (corrente): **23,4%**

Composição de Caixa

O fundo encerrou o mês com um caixa líquido de R\$ 73,1 milhões. **O fundo não possui dívidas, sellers finance, alavancagem ou qualquer outro passivo relevante.**



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

Demonstrativo de resultados

A tabela abaixo apresenta o resultado consolidado da estrutura do Fundo¹. O Fundo ainda teve uma receita financeira elevada pois a finalização da aquisição do ativo Thera ocorreu no final do mês de novembro/25. Para o próximo mês é esperado um aumento na receita imobiliária (aluguéis do Thera) e redução da receita financeira.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS ¹	Outubro/25	Novembro/25	Acumulado 2025
Receita Imobiliária	R\$ 3.512.489	R\$ 3.772.036	R\$ 7.284.525
Despesas dos Imóveis	- R\$ 145.670	- R\$ 38.360	- R\$ 184.030
Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)	R\$ 5.253.865	R\$ 3.632.625	R\$ 8.886.490
Despesas dos Fundos	- R\$ 891.940	- R\$ 806.669	- R\$ 1.698.609
Resultado Final (R\$ Total)	R\$ 7.728.744	R\$ 6.559.633	R\$ 14.288.377
Distribuição MCLC (Sênior) (R\$ Total)	R\$ 5.830.710	R\$ 5.548.973	R\$ 11.379.683
Distribuição MCLC (Sênior) (R\$/Cota)	R\$ 0,6655	R\$ 0,6333	R\$ 1,2988
Distribuição MCLC (Subordinada) (R\$ Total)	R\$ 1.725.611	R\$ 976.058	R\$ 2.701.669
Distribuição MCLC (Subordinada) (R\$/Cota)	R\$ 0,7898	R\$ 0,4467	R\$ 1,2365

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

Distribuição dos imóveis geograficamente

Abaixo apresentamos a localização geográfica do portfólio de imóveis do Fundo⁽¹⁾:

1 THERA CORPORATE (BERRINI)



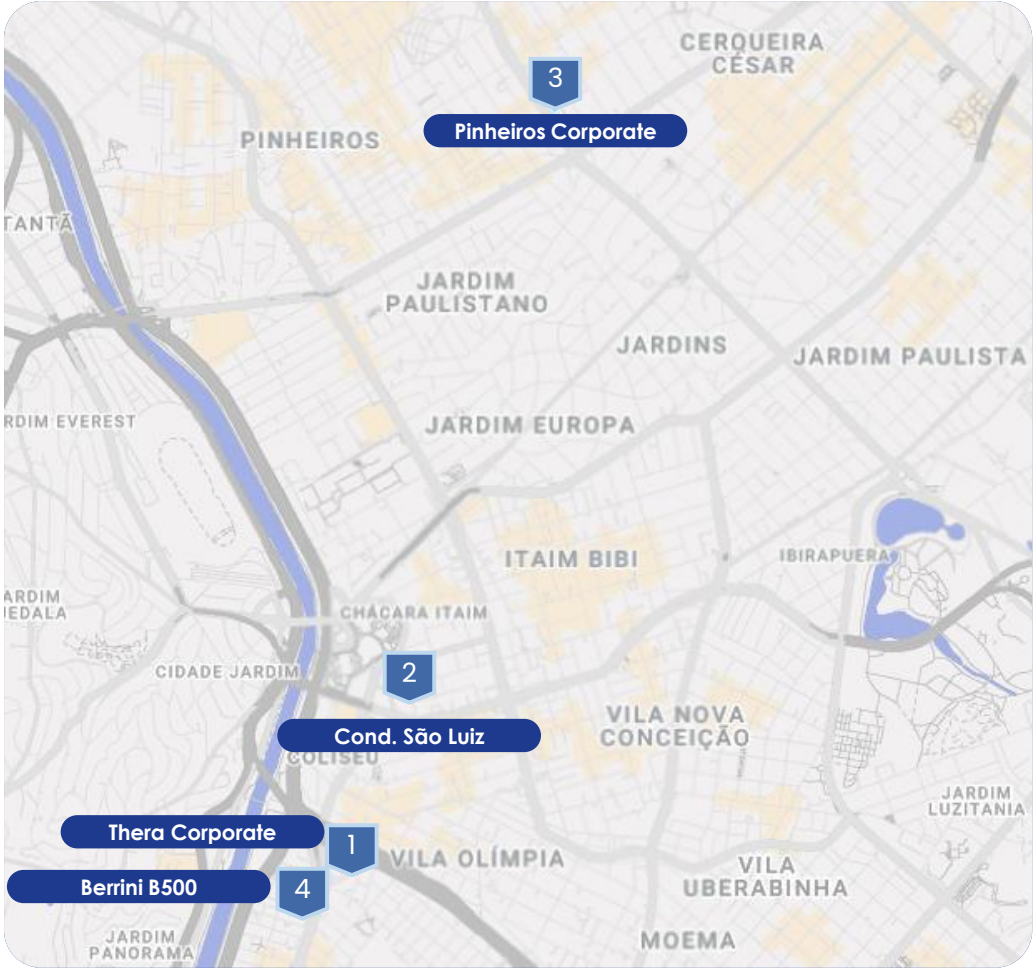
2 COND. SÃO LUIZ (ITAIM BIBI – AV.JK)



3 PINHEIROS CORPORATE (PINHEIROS)



4 EDIFÍCIO B500 (BERRINI)



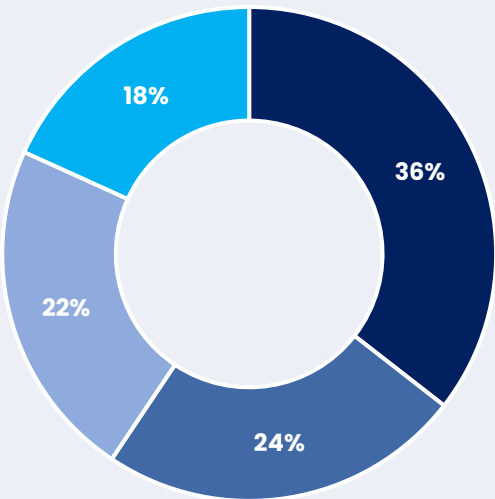
(1) Considera o Fundo Master.

Distribuição dos ativos por categorias

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

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR ÁREA BRUTA LOCÁVEL

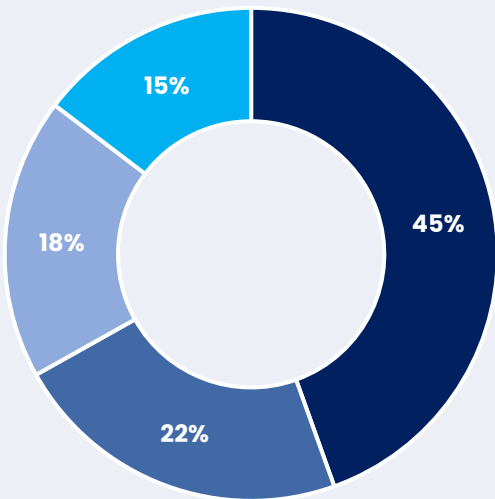
Considera como base a área bruta locável de cada imóvel



■ Thera
■ Pinheiros
■ B500
■ São Luiz

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR RECEITA

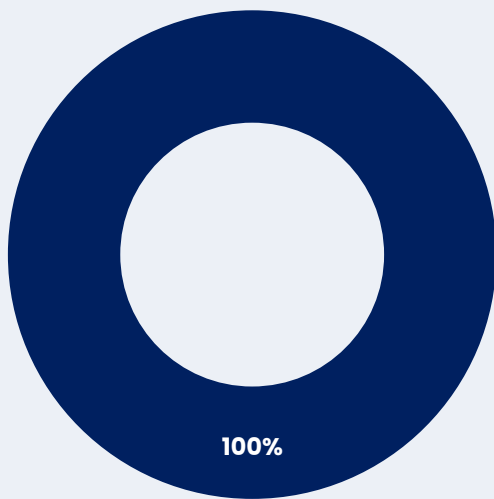
Considera como base a receita de cada inquilino nos respectivos imóveis



■ Thera
■ Pinheiros
■ B500
■ São Luiz

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR GEOGRAFIA

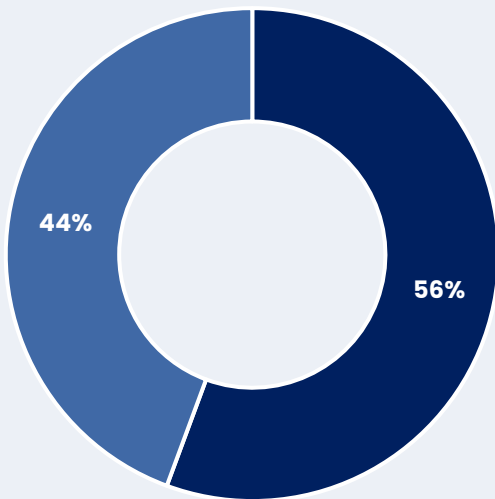
Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo



■ SP

DISTRIBUIÇÃO IMÓVEIS POR CLASSIFICAÇÃO²

Considera como base o Patrimônio Líquido atualizado do Fundo

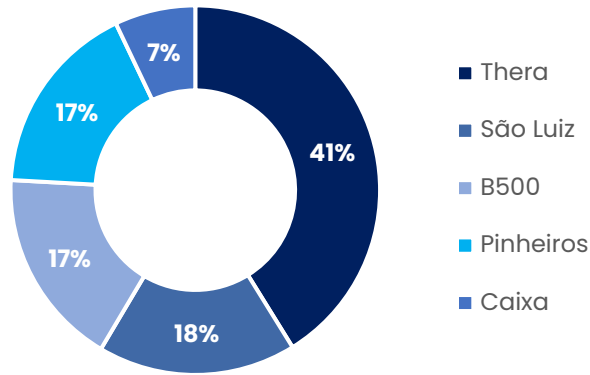


■ A
■ AA

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

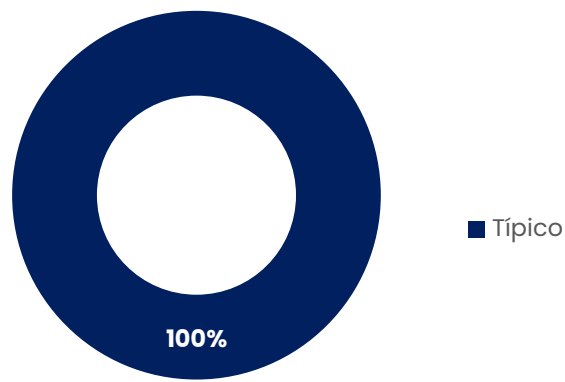
Exposição do Fundo por ativos

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

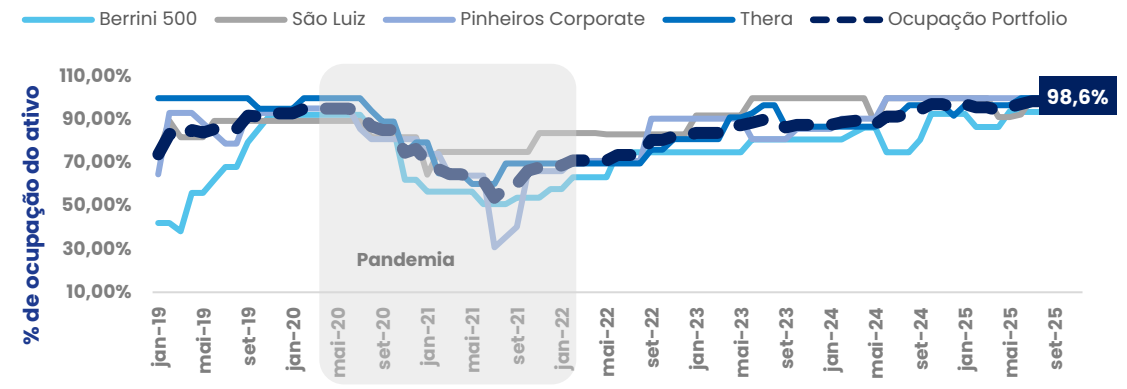
Abaixo apresentamos a concentração **de contratos dos ativos por tipicidade**:



(1) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.

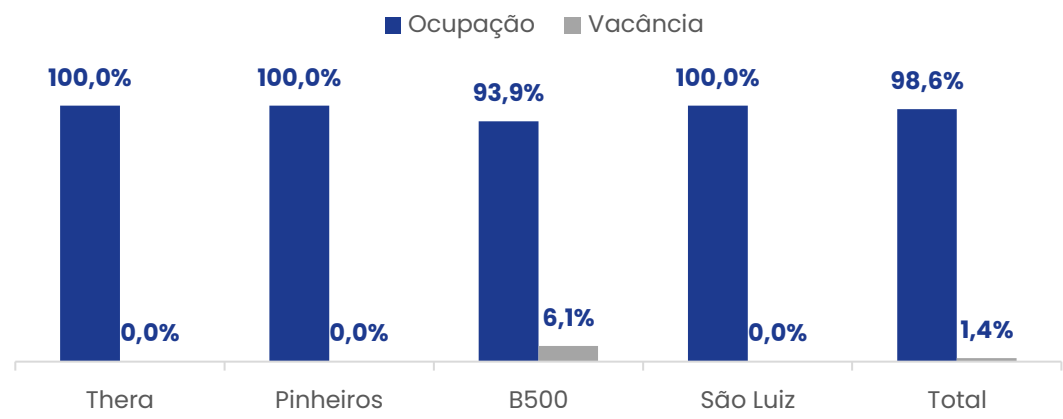
Ocupação histórica do portfólio

O gráfico abaixo mostra a evolução da vacância do portfólio desde 2019 até a compra dos ativos pelo MCLC. Observa-se nível de ocupação estável desde 2022 no “pós pandemia”.



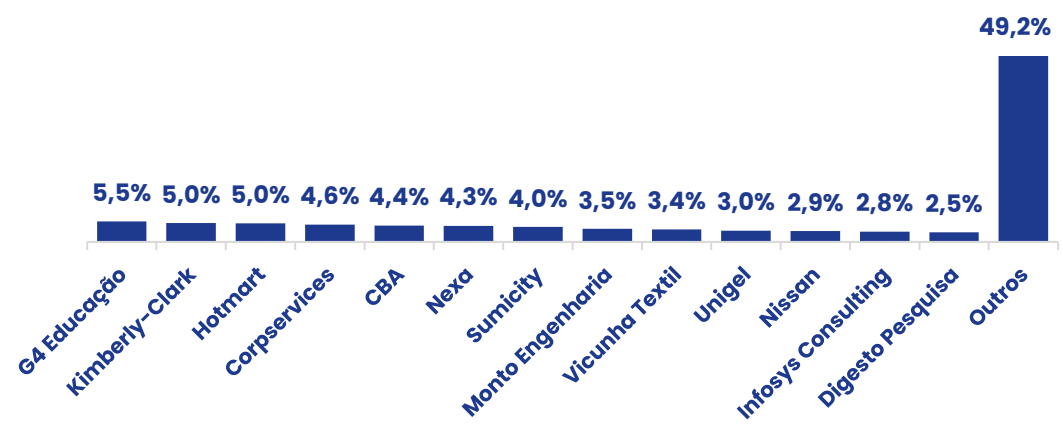
Ocupação e vacância

Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo¹ possuem 98,6% de ocupação, conforme gráfico abaixo:



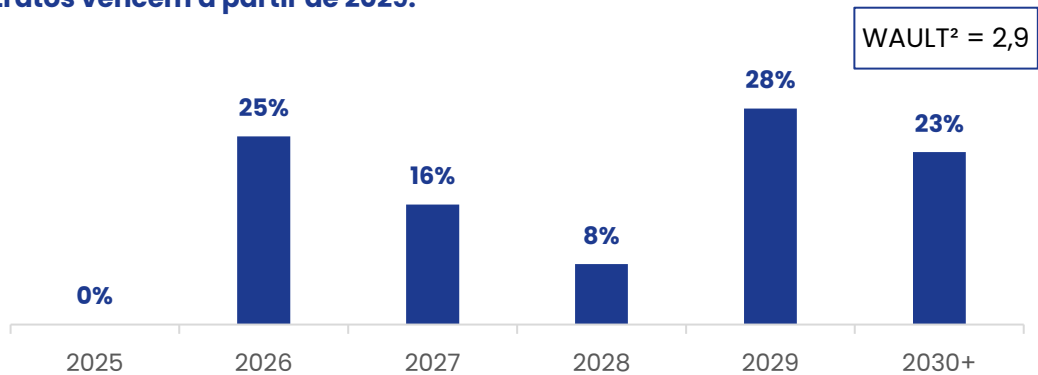
Distribuição por locatário

O gráfico abaixo apresenta a concentração¹ **de inquilinos do portfólio em percentual do total de receitas**.



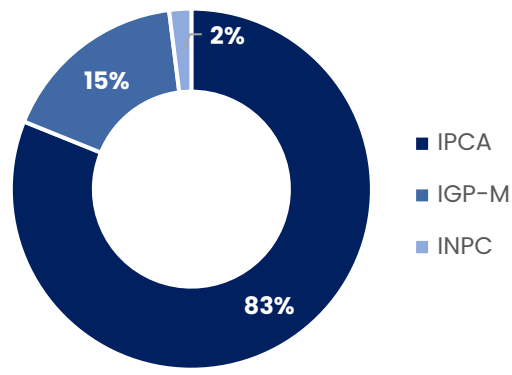
Vencimentos dos contratos

O gráfico abaixo apresenta os anos de vencimento dos contratos de locação, considerando como percentual da receita contratada. **Aproximadamente 51% dos contratos vencem a partir de 2029.**



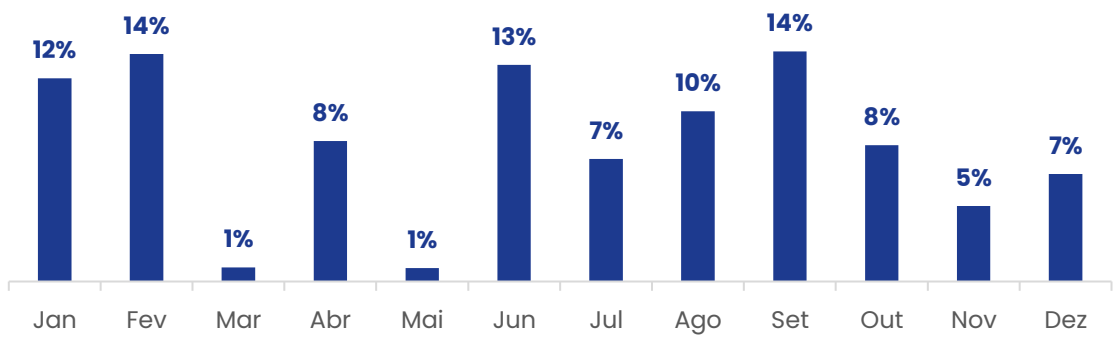
Contratos por indexador

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



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 ainda vigentes pela receita de aluguel contratada.

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 Construtivo¹:	AA (Depois da entrega + 10)
Certificações:	Leed Platinum
Ocupação da área adquirida:	100%

- Ativo localizado no cruzamento entre a Av. Berrini e Av. Bandeirantes
- Características AAA – classificação é AA pois acabou de completar 10 anos
- 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

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 Construtivo¹:	A
Certificações:	-
Ocupação da área adquirida:	100%

- 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

EDIFÍCIO BERRINI 500 – B500

Área Bruta Locável Adquirida:	13.256 m²
Área Bruta Locável Total:	13.256 m²
% de participação no ativo:	100%
Localização:	<u>Praça Professor José Lannes, 40</u>
Data de entrega:	2019 (Retrofit) Entrega: 2000
Padrão Construtivo¹:	A
Certificações:	Leed Platinum
Ocupação da área adquirida:	94%

- 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

Pinheiros Corporate

Antes



Depois



Condomínio São Luiz

Antes



Depois



B500

Antes



Depois





➤ **contato JiveMauá**

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
[@jivemaua](https://www.instagram.com/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.



Autorregulação