

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta lâmina, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Primária da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”).

ALERTAS

RISCO DE	☒ perda do principal	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse A da classe única do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐ responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒ falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒ produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na emissão, na oferta e/ou nas cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. VALOR MOBILIÁRIO (COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)		SEÇÃO DO PROSPECTO
A.1) QUANTIDADE OFERTADA	1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta) Cotas A	Capa do Prospecto
A.2) PREÇO UNITÁRIO	R\$ 100,00 (cem reais)	Capa do Prospecto
A.3) MONTANTE OFERTADO (= A.1*A.2)	R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais)	Capa do Prospecto
A.4) LOTE SUPLEMENTAR	Não	Seção 8.1.3

A.5) LOTE ADICIONAL	Não	Seção 8.1.2
QUAL MERCADO DE NEGOCIAÇÃO?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO	6433925SCA	Capa do Prospecto
B. OUTRAS INFORMAÇÕES		SEÇÃO DO PROSPECTO
EMISSION	- Nome do Fundo: FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - Nome da Classe de Cotas: Classe Única de Cotas do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Capa do Prospecto
ADMINISTRADOR	- Banco Daycoval S.A. - CNPJ nº 62.232.889/0001-90 - Website: https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais	Capa do Prospecto
GESTOR	- Mauá Capital Real Estate Ltda. - CNPJ nº 04.608.171/0001-59 - Website: https://jivemaua.com.br/	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUAL SERÁ A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à (i) aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de até 3 (três) sociedades de propósito específico, constituídas com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175; (ii) pagamento de dívidas das referidas sociedades de propósito específico; e (iii) realização de obras de <i>Retrofit</i> .	Seção 3

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O GESTOR	A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Pinheiros.	Capa do Prospecto e Seção 14.1
INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR	O Fundo é administrado pelo Banco Daycoval S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista.	Capa do Prospecto e Seção 14.1
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
Risco de Concentração de Ativos Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição indireta de até três imóveis. Essa concentração aumenta a exposição a riscos, pois eventos que afetem esses ativos,	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor

como vacância, inadimplência ou desvalorização, podem afetar de forma relevante o desempenho do Fundo e o retorno dos cotistas. aos cotistas e a estabilidade financeira do Fundo.		
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação Cotistas pessoas físicas podem perder a isenção de IRRF sobre rendimentos, caso não atendidas determinadas condições. Ademais, se mais de 25% das cotas forem do incorporador, construtor ou sócio, o Fundo poderá ser equiparado a pessoa jurídica para fins tributários, com impacto adverso para o Fundo e os Cotistas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Risco relacionado ao cronograma de desenvolvimento, comercialização e venda dos Ativos Alvo O cronograma e os custos estimados para desenvolvimento, conclusão de obras e venda dos ativos do Fundo podem não se concretizar. Atrasos em obras, problemas com licenças, custos elevados ou condições de mercado adversas podem afetar receitas, amortizações e a rentabilidade do Fundo, sem garantia de resultados.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Risco de Liquidez Os fundos imobiliários têm baixa liquidez no Brasil e são constituídos como condomínios fechados, sem possibilidade de resgate. Assim, a venda de cotas pode ser difícil no mercado secundário, tornando o investimento de longo prazo e exigindo consciência do investidor quanto à baixa liquidez.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
Riscos relacionados ao Estudo de Viabilidade O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, sem auditoria independente, e baseia-se em premissas e dados não verificados. Não representa garantia de rentabilidade futura, podendo conter estimativas subjetivas e enviesadas, o que pode impactar negativamente os investidores caso as projeções não se concretizem.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	As Cotas A correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas A. Cada Cota A corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas da Classe, assim como nas Assembleias de Cotistas da Subclasse A. As Cotas A diferenciam-se das demais subclasses quanto à ordem de preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, sendo que as Cotas A terão preferência em relação às cotas das subclasses B e C do Fundo, na forma prevista no Regulamento e seus respectivos Apêndices.	Seção 2.2
PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO	36 (trinta e seis) meses	Seção 17

RESTRIÇÕES À LIVRE NEGOCIAÇÃO	As Cotas A passarão a ser livremente negociadas na B3 após divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, observado que as Cotas A somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo das Cotas A.	Seção 7.1
-------------------------------	--	-----------

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUEM PODE PARTICIPAR DA OFERTA? (PREENCHIMENTO CUMULATIVO)	☐ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção 2.3
INFORMAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA E FORMA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PRIORIDADE.	Não há previsão de direito de prioridade no âmbito da Oferta.	N/A
QUAL O VALOR MÍNIMO PARA INVESTIMENTO?	Não há.	Seção 2.6
COMO PARTICIPAR DA OFERTA?	O Investidor deverá assinar e encaminhar ou celebrar junto às Instituições Participantes da Oferta Documento de Aceitação da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever.	Seção 8.1
COMO SERÁ FEITO O RATEIO?	Por ordem de chegada.	Seção 8.5
COMO PODEREI SABER O RESULTADO DO RATEIO?	O Coordenador Líder comunicará a cada Investidor sobre o rateio realizado.	Seção 8.5
O OFERTANTE PODE DESISTIR DA OFERTA?	Sim, na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	N/A
QUAIS SÃO OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A OFERTA OU SOBRE A RENTABILIDADE OU REMUNERAÇÃO ESPERADA?	Pessoa física e não residente: IR nos termos descritos no Prospecto. Pessoa jurídica: IR, CSLL e PIS/COFINS nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 16
INDICAÇÃO DE LOCAL PARA OBTENÇÃO DO PROSPECTO	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://jivemaua.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 a 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 de 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).	
QUEM SÃO OS COORDENADORES DA OFERTA?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A..	Seção 2.1
OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA DISTRIBUIÇÃO	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5
PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO	Melhores esforços.	Seção 2.1
QUAL O PERÍODO DE RESERVAS?	N/A	N/A
QUAL A DATA DA FIXAÇÃO DE PREÇOS?	N/A	N/A
QUAL A DATA DE DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DO RATEIO?	27 de novembro de 2025	Seção 5
QUAL A DATA DA LIQUIDAÇÃO DA OFERTA?	28 de novembro de 2025	Seção 5
QUANDO RECEBEREI A CONFIRMAÇÃO DA COMPRA?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, isto é, 27 de novembro de 2025.	Seção 5
QUANDO PODEREI NEGOCIAR?	As Cotas A passarão a ser livremente negociadas no mercado de balcão da B3 após divulgação do Anúncio de Encerramento, observada a restrição de negociação acima indicada.	Seção 7.1

