



Mauá Capital Lajes Corporativas

relatório mensal

novembro 2025

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (outubro/25)

MCLC: Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder FII

Código de Negociação (Ticker)
MCLC Sr.

Número de Cotistas
18.257

Patrimônio Líquido (Feeder)
R\$ 907.669.153,00
R\$ 103,60/ cota

Rentabilidade da Cota no Mês
3,60% (3,00% de prêmio + IPCA + 8,75% a.a.)
A rentabilidade de outubro/25 utiliza como base o IPCA de agosto/25 (M-2)

Primeiro Dividendo
R\$ 0,6655 / 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

É com satisfação que publicamos o primeiro relatório gerencial do MCLC, novo Fundo Imobiliário da JiveMauá que investe, de forma exclusiva, nas cotas sêniores do FII Mauá Capital Lajes Corporativas. O detalhamento completo da estrutura está apresentado nas próximas páginas.

Seguindo a estrutura da remuneração da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo MCLC Feeder foi de 3,60% no mês de outubro/25**. Este valor é referente ao prêmio inicial de 3,00% no patrimônio da cota sênior mais o IPCA de agosto/25 (M-2), que foi de -0,11% (deflação), acrescido do cupom de 8,75% a.a.. No mesmo período o CDI líquido¹ foi de 0,94%. Vale ressaltar que a primeira cota foi em 03/10/2025.

Já a **distribuição** referente ao mês de outubro/25 (paga aos cotistas em novembro/25) **foi de R\$ 0,6655/cota**, equivalente ao **dividend yield** anualizado de **8,75% a.a.** sobre a cota patrimonial descontando-se o prêmio inicial de +3,00%, ou seja, o valor do cupom da rentabilidade pré-definida.

Considerando eventos ocorridos em novembro até a publicação deste relatório, o **fundo já finalizou a aquisição dos quatro ativos que farão parte do portfólio, totalizando 59.253 m² de ABL em regiões primárias da cidade de São Paulo – SP. Os ativos são (i) Thera Corporate, (ii) Condomínio São Luiz, (iii) Pinheiros Corporate e (iv) Berrini 500. Todos os ativos estão 100% prontos e mais de 98% locados.** Nas próximas páginas traremos detalhes dos imóveis adquiridos.

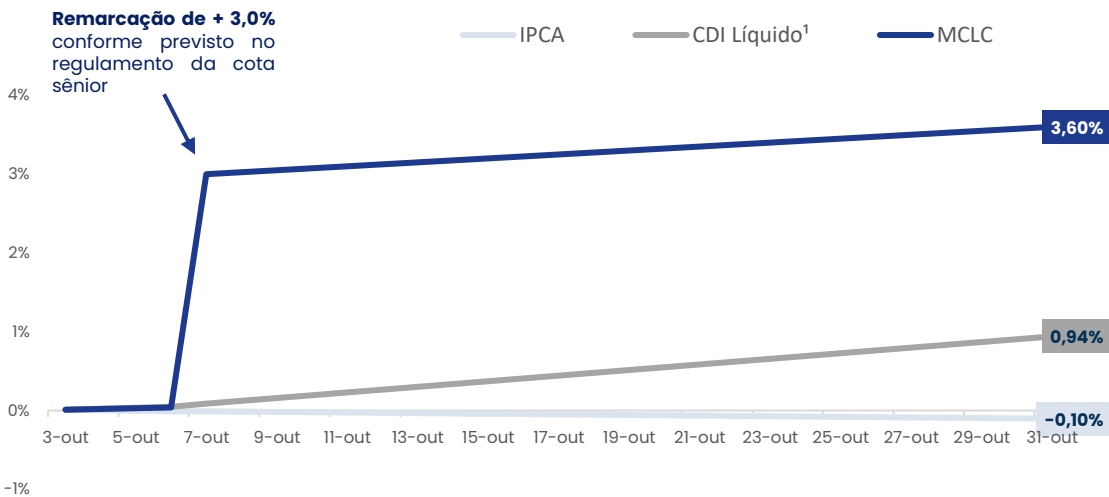
No total, **a aquisição foi de R\$ 965,9 milhões²**. **Em novembro/25, o Fundo já recebeu normalmente os aluguéis** pagos pelos locatários, referentes à competência de outubro/25.

Considerando a área bruta locável de forma combinada do portfólio de lajes corporativas, de 59.253 m², na visão da cota sênior, **o preço de aquisição total foi de R\$ 13.605/m²**, e considerando os aluguéis vigentes, **o cap rate** de aquisição, ou seja, a rentabilidade anualizada advinda dos aluguéis, é de cerca de **10,4% a.a.**

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	Mês	YTD
MCLC	3,60%	3,60%	3,60%
IPCA³+ 8,75% a.a.	0,57%	0,57%	0,57%
CDI Líquido¹	0,94%	0,94%	0,94%
IPCA³	-0,10%	-0,10%	-0,10%
IFIX	0,24%	0,24%	0,24%



(1) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%.
(2) Sem considerar custos de aquisição (incluindo ITBI, registros e cessão de aluguel).
(3) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado.

Características do Mauá Lajes Corporativas

Por investir apenas nas cotas sênior do FII Mauá Capital Lajes Corporativas, o MCLC possui as seguintes características:

- 1. Prêmio inicial de 3,00%:** Remarcação imediata de + 3,00% na cota patrimonial do fundo que ocorreu em 07/10/2025, logo após a liquidação da primeira emissão de cotas. O valor representa um acréscimo no saldo das cotas sêniores, devido pelas subordinadas que independe de qualquer variável relacionada aos ativos investidos.
- 2. Rentabilidade pré-definida de IPCA + 8,75% a.a.:** as cotas sêniores possuem remuneração preferencial (direito econômico). Para isso o fundo corrige diariamente o valor do IPCA apurado dois meses antes (M-2) acrescido do cupom de 8,75% a.a.. Ambos os valores são utilizados com base em 252 dias úteis. Esta remuneração pré-definida é calculada com base no patrimônio líquido descontado do prêmio inicial de +3,00%.
- 3. Prazo de 5 anos:** o prazo para encerramento das cotas sêniores é de 5 anos, para devolução do capital corrigido pela rentabilidade pré-definida. Este prazo pode ser prorrogado por mais 2 anos caso seja necessário para o desinvestimento dos ativos. Para quitar as cotas sêniores, o fundo pode vender ativos ou encontrar outra solução de capital dentro deste prazo (por ex.: alavancagem / dívida).
- 4. Subordinação de 20%:** A cota sênior representava 80% do patrimônio do Fundo na emissão e possui preferência no recebimento de 100% dos lucros. A cota subordinada absorve⁽¹⁾ todas as variações nas receitas e também eventuais variações nos preços dos ativos investidos, sejam elas positivas ou negativas.
- 5. Seguro vacância de R\$ 70 milhões (Cash Collateral):** Do total da oferta, foi retido o valor de R\$ 70,0 milhões no formato de cash-collateral. Estes recursos, e seus rendimentos financeiros em liquidez, poderão ser utilizados para o pagamento do cupom de 8,75% a.a. destinado às cotas sêniores em caso de receita de locação insuficiente (aumento da vacância) e somente serão devolvidos às subordinadas no final do fundo.
- 6. O cupom (8,75% a.a.) é pago mensalmente:** As cotas sêniores distribuem mensalmente como rendimentos o valor referente ao cupom da rentabilidade pré-definida, ou seja, os 8,75% a.a..
- 7. Valor patrimonial e dividendos nominais crescem com o IPCA:** como as cotas sêniores são corrigidas por IPCA + 8,75% a.a. e distribuem o cupom mensalmente, o valor patrimonial do fundo é corrigido gradualmente com o IPCA. O cupom da remuneração pré-definida (8,75% a.a.) é calculado considerando este valor patrimonial corrigido. Sendo assim, para que os 8,75% a.a. sejam mantidos constantes, o valor nominal distribuído mensalmente também cresce com o IPCA. Vale reforçar que este cálculo é feito descontando-se o prêmio inicial de + 3,00%.
- 8. Direito econômico de IPCA + 8,75% é soberano à existência de resultado:** caso o resultado do fundo seja inferior ao necessário para o pagamento dos rendimentos mensais de 8,75% a.a. das cotas sêniores e não exista mais saldo de cash-collateral, as sêniores ficam com este valor a receber. Na próxima imediata disponibilidade de renda, todo o fluxo será destinado para a quitação destes valores em aberto antes de qualquer pagamento para as cotas subordinadas. Caso não haja recomposição de renda, todo este montante será devido ao final, na quitação das cotas sêniores.
- 9. Mecânica de cash-sweep e obrigatoriedade de amortização:** por regulamento, o Fundo não poderá reinvestir os valores recebidos de eventuais vendas de ativos imobiliários diretos. Ao realizar qualquer venda de imóveis, o valor líquido decorrente de tal venda deverá ser obrigatoriamente destinado aos cotistas do Fundo.
- 10. Fluxo e ordem de recebimento nas vendas dos ativos:** O regulamento prevê uma ordem específica de destinação dos valores recebidos com eventuais vendas de imóveis do fundo.
 - a) A parcela dos lucros segue a ordem de prioridade abaixo (modelo de cascata de pagamentos), à medida que sobram valores paga-se o próximo da fila:
 - i. Pagamento, caso haja, de valores em aberto do cupom de 8,75%;
 - ii. Pagamento do IPCA acumulado (até sua totalidade, não proporcional)
 - iii. Pagamento proporcional do prêmio inicial de + 3,00% de acordo com o valor dos imóveis vendidos em relação ao montante total na aquisição do portfólio.
 - b) Já a parcela do principal é devolvida proporcionalmente respeitando a subordinação inicial: 80% para cotas sêniores e 20% para cotas subordinadas.

(1) Até o limite da subordinação



Consultora Imobiliária e Cotista Sub

A Barzel Properties, através dos fundos sob sua gestão, é, além de vendedora dos ativos, também **representante de investidores das cotas subordinadas e consultora imobiliária do fundo.**

Papel como consultora imobiliária: continuar na gestão imobiliária dos ativos, atuar comercialmente com atuais e potenciais novos inquilinos, elaborar e monitorar contratos de locação e acompanhar e implementar eventuais necessidades de investimentos e manutenções dos ativos. Tudo isso sob o acompanhamento da JiveMauá.

Sobre a Barzel: A Barzel é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário com mais de 10 anos de histórico e focada em investimentos de médio e longo prazo em imóveis principalmente corporativos e logísticos de alto padrão, localizados em regiões estratégicas no Brasil. A Barzel possui como principais investidores de seus fundos grandes alocadores institucionais estrangeiros. Em outubro de 2025, a Barzel Properties administra aproximadamente R\$ 7,0 bilhões em ativos. Seu portfólio é composto por 12 edifícios corporativos, 8 galpões logísticos, 21 lojas de varejo e mais 5 projetos em desenvolvimento.

Conhece profundamente os ativos: a Barzel já era proprietária destes ativos há pelo menos 8 anos.

Coordenou o Retrofit de 3 dos ativos: Com exceção do Thera Corporate, que é bastante novo e moderno, os demais ativos já passaram por processo completo de retrofit e readequações (fotos ao final deste relatório). A Barzel conduziu todos estes processos, do momento dos projetos até a entrega final.

Demonstrativo de Resultados

A tabela abaixo representa o resultado consolidado da estrutura do Fundo (sênior + subordinada). Ao longo de outubro/25, o fundo ainda não tinha finalizado a aquisição do Edifício Thera Corporate, o que fez com que mais recursos ficassem em caixa, resultando no valor de R\$ 5,2 milhões de receitas financeiras.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS¹	Outubro/25	Acumulado 2025
Receita Imobiliária	R\$ 3.512.489	R\$ 3.512.489
Despesas dos Imóveis	- R\$ 145.670	- R\$ 145.670
Receita Financeira (Caixa + FII + CRI)	R\$ 5.253.865	R\$ 5.253.865
Despesas dos Fundos	- R\$ 891.940	- R\$ 891.940
Resultado Final (R\$ Total)	R\$ 7.728.744	R\$ 7.728.744
Distribuição MCLC (Sênior) (R\$ Total)	R\$ 5.830.710	R\$ 5.830.710
Distribuição MCLC (Sênior) (R\$/Cota)	R\$ 0,6655	R\$ 0,6655
Distribuição MCLC (Subordinada) (R\$ Total)	R\$ 1.725.611	R\$ 1.725.611
Distribuição MCLC (Subordinada) (R\$/Cota)	R\$ 0,7898	R\$ 0,7898

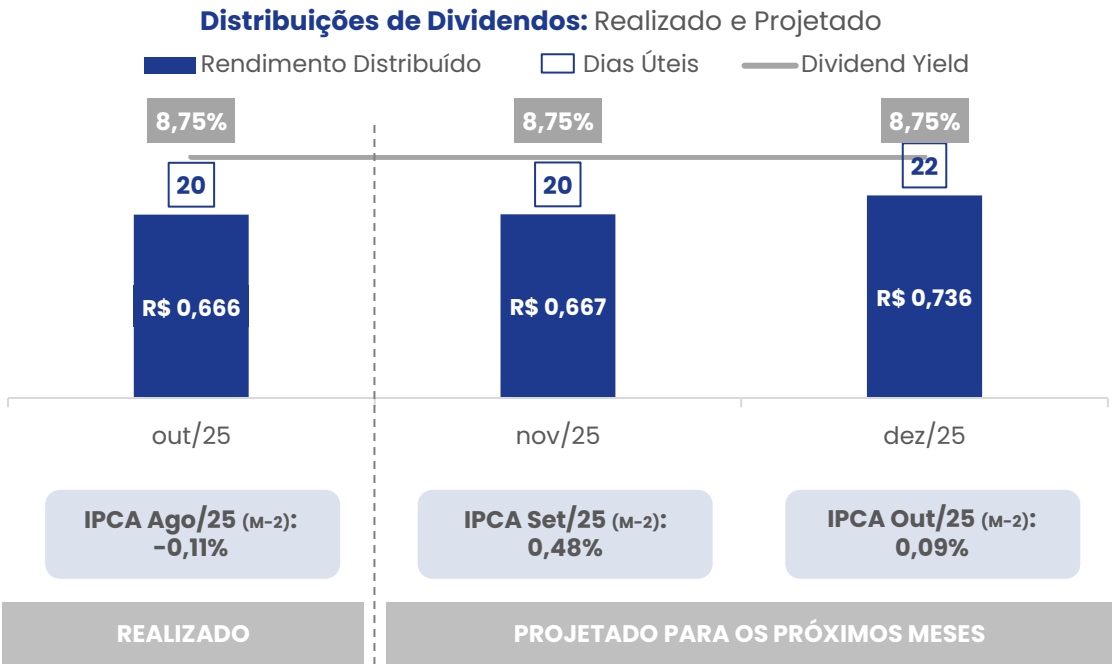
(1) Tanto as receitas quanto as despesas dos dois fundos (Master e Feeder) foram consolidadas no demonstrativo de resultados.

Distribuição de Rendimentos

Neste primeiro mês de operação do fundo, houve a distribuição de R\$ 0,6655 em rendimentos. O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuições.

Além disso, trazemos a expectativa das próximas duas distribuições, uma vez que os dados do IPCA de referência (M-2) já estão disponíveis.

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.



Out/25 foram 20 dias úteis por conta da liquidação do Fundo ter ocorrido no dia 03/10/2025

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\$ 8,9 milhões. Já a distribuição realizada foi de R\$ 5,8 milhões. Isso resulta em um **índice de cobertura de 1,53x**, conforme tabela abaixo.

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

(1) O resultado considera as receitas e despesas dos dois veículos Feeder e Master.
(2) Considera o patrimônio líquido do Fundo Master.
(3) O valor considera o resultado auferido no mês mais o resultado a distribuir já existente anterior a aquisição das cotas do Fundo.

Razão de Subordinação

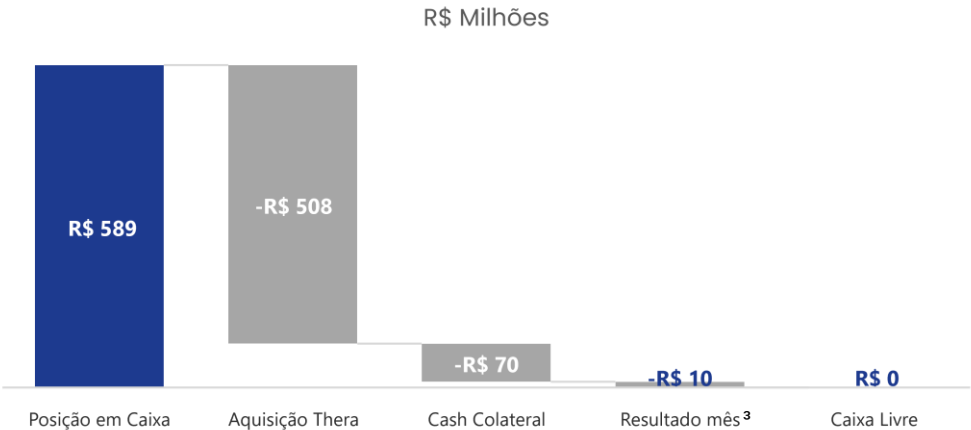
O quadro abaixo apresenta o tamanho da subordinação do MCLC. Ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o “colchão” de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido consolidado², encerrou o mês de outubro/25 em R\$ 1,2 bilhão. Já o feeder MCLC terminou o mesmo período com um patrimônio líquido de R\$ 908 milhões.

Razão de subordinação (corrente): **24,0%**

Composição de Caixa

O fundo encerrou o mês de outubro com um caixa de R\$ 588,9 milhões, pois não havia, até aquele momento finalizado a aquisição do Edifício Thera Corporate (o que aconteceu em novembro). **O fundo não possui dívidas, sellers finance, alavancagem ou qualquer outro passivo relevante.**



Distribuição dos imóveis geograficamente

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

1 THERA CORPORATE (BERRINI)



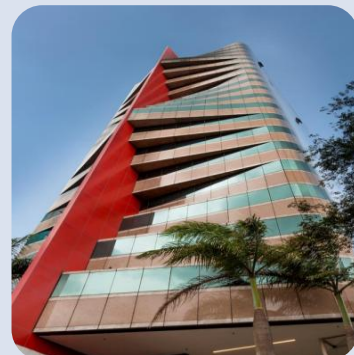
2 COND. SÃO LUIZ (ITAIM BIBI – AV. JK)



3 PINHEIROS CORPORATE (PINHEIROS)



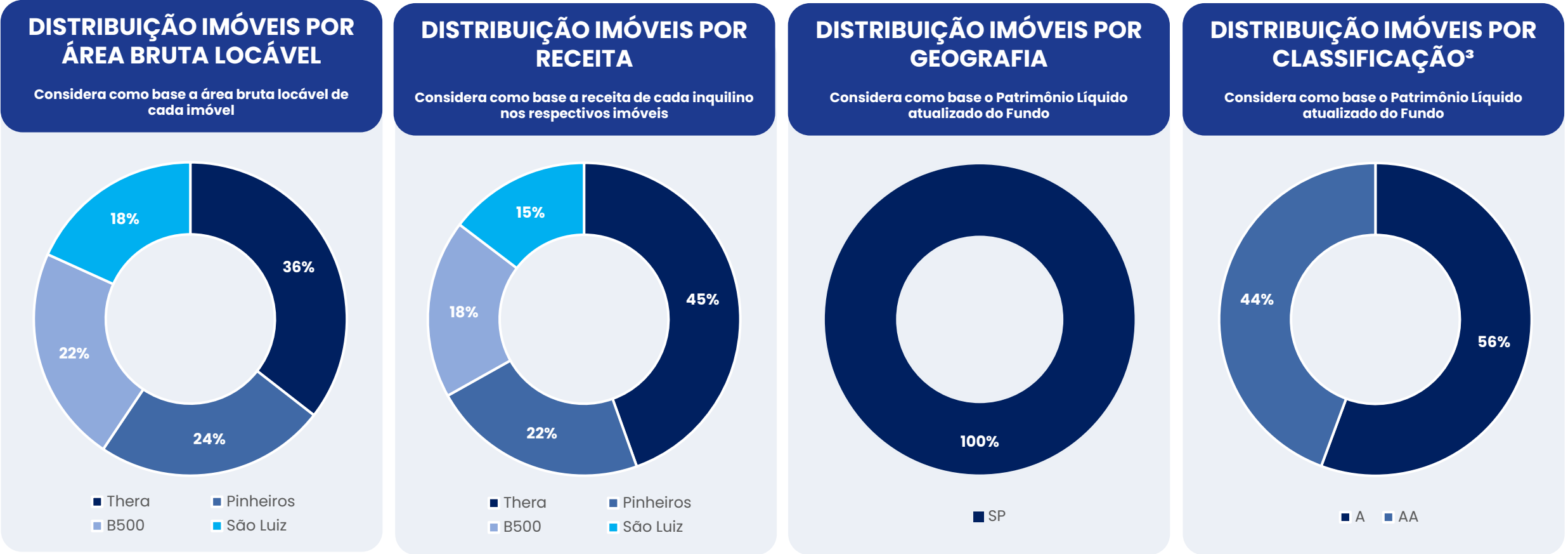
4 EDIFÍCIO B500 (BERRINI)



(1) Considera o Fundo Master.

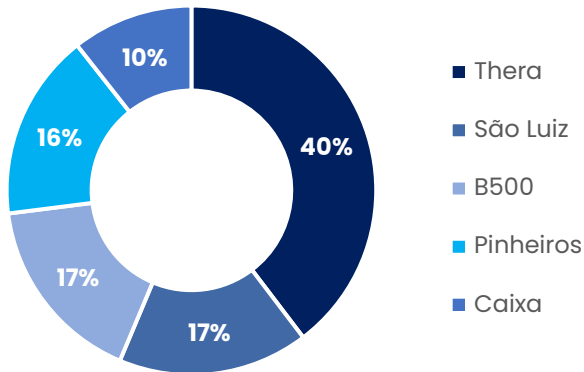
Distribuição dos ativos por categorias

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



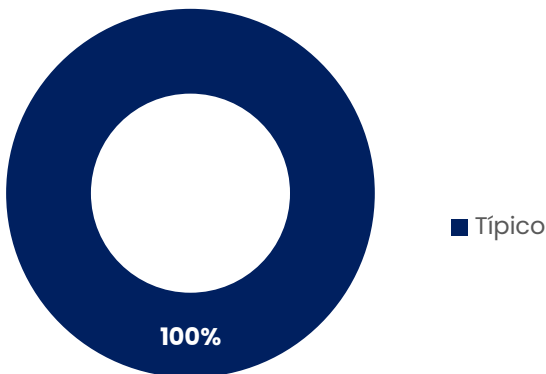
Exposição do Fundo por ativos

O gráfico¹ 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.



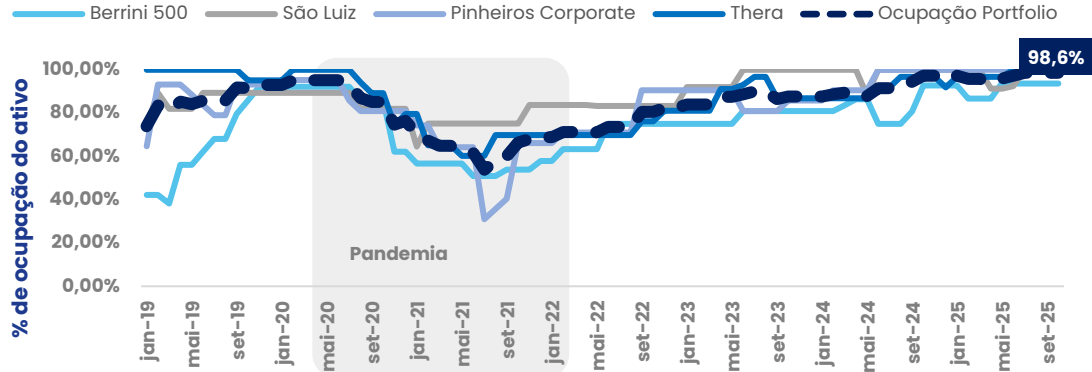
Distribuição dos contratos por tipicidade

Abaixo apresentamos a concentração¹ **de contratos dos ativos por tipicidade**:



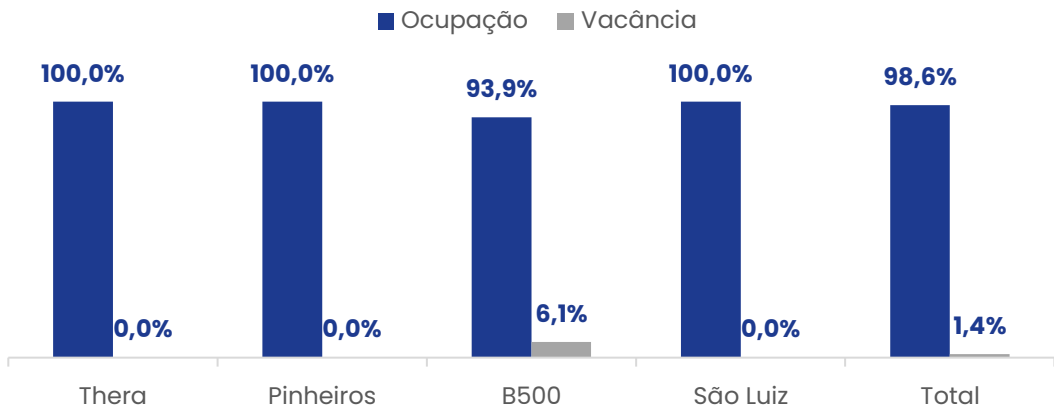
Ocupação histórica do portfólio

O gráfico¹ abaixo mostra a evolução da vacância do portfólio¹ desde 2019 até a compra dos ativos pelo MCLC. Observa-se nível de ocupação estável desde 2022 no “pós pandemia”.



Ocupação e vacância

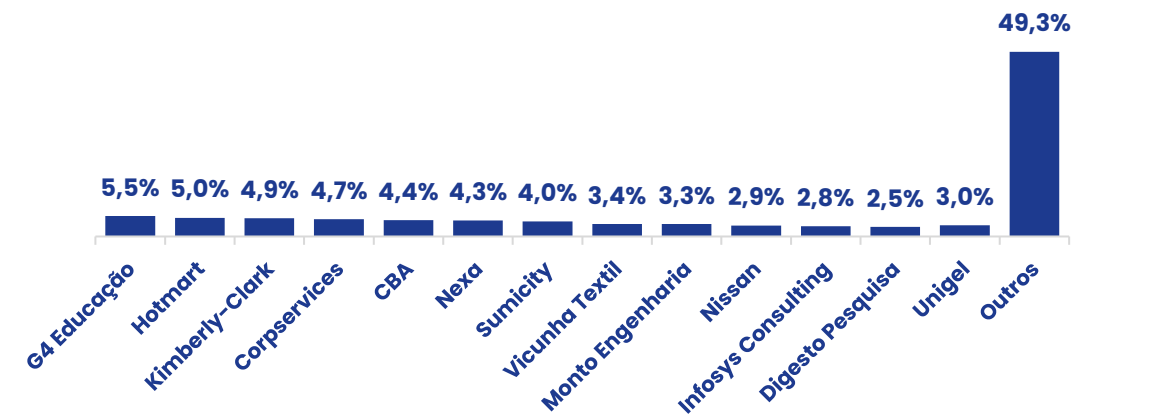
Os ativos imobiliários de propriedade do Fundo² possuem 98,6% de ocupação, conforme gráfico¹ abaixo:



(1) As informações já consideram a aquisição do edifício Thera Corporate em nov/25.
(2) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.

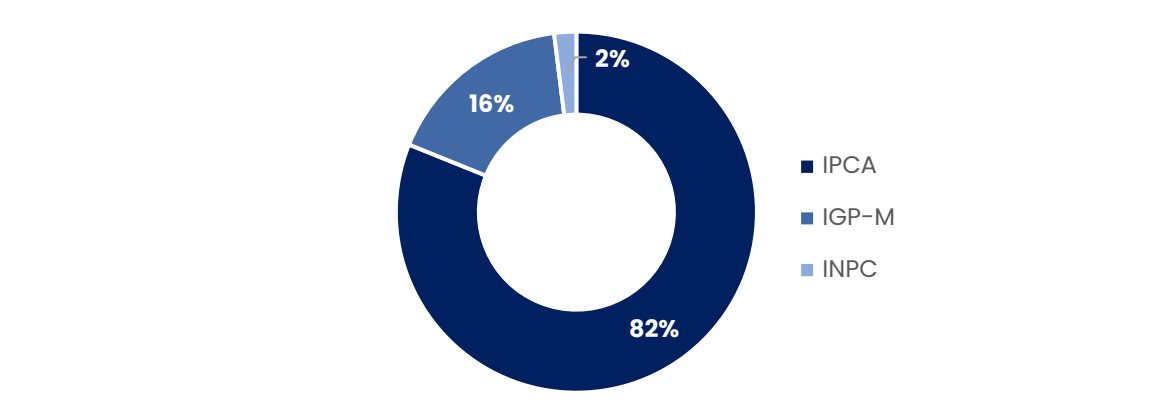
Distribuição por locatário

O gráfico¹ abaixo apresenta a concentração² de inquilinos do portfólio em percentual do total de receitas.



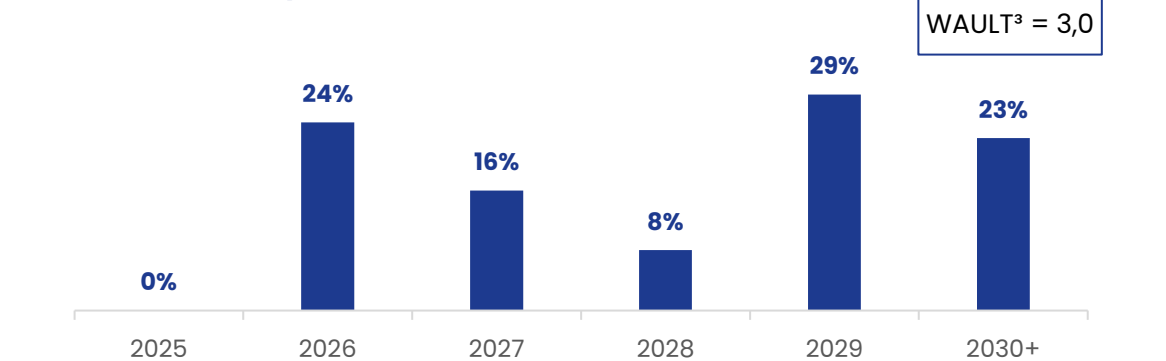
Contratos por indexador

O gráfico¹ apresenta a concentração por indexador dos contratos de locação, considerando como percentual da receita contratada.



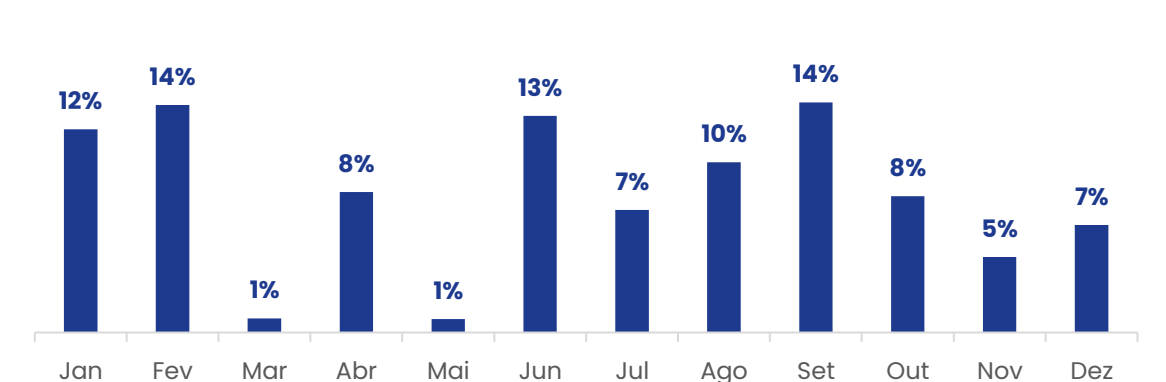
Vencimentos dos contratos

O gráfico¹ abaixo apresenta os anos de vencimento dos contratos de locação, considerando como percentual da receita contratada. **Aproximadamente 52% dos contratos vencem a partir de 2029.**



Mês de reajuste

O gráfico¹ apresenta os meses de reajustes dos contratos de locação, considerando como um percentual da receita contratada.



(1) As informações já consideram a aquisição do edifício Thera Corporate em nov/25.
(2) Em percentual da receita do Fundo no fechamento do mês.
(3) 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:	<u>Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105</u>
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

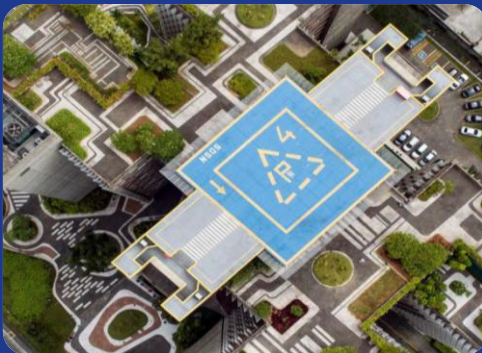


(1) Fonte: Buildings

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 Construtivo¹:	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:	Praça Professor José Lannes, 40
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