

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.655.973/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRMRECTF013
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA CLASSE: MCRE11

TIPO ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Multiestratégia

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/294, em 14 de agosto de 2026*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.655.973/0001-06 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 9.832.842 (nove milhões, oitocentas e trinta e duas mil e oitocentas e quarenta e duas) cotas da 4ª (quarta) emissão, todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 10,17 (dez reais e dezessete centavos) por Cota, ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de até:

R\$100.000.003,14*
(cem milhões e três reais e quatorze centavos)
("Montante Inicial da Oferta")

* podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que observado o montante mínimo da Oferta de R\$ 1.000.005,93 (um milhão e cinco reais e noventa e três centavos), equivalente a 98.329 (noventa e oito mil e trezentas e vinte e nove) Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Instrumento de Deliberação Conjunta Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" celebrado em 14 de agosto de 2026 e, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	14/08/2026
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	19/08/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	21/08/2026
4	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/08/2026

5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	02/09/2026
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/09/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência	04/09/2026
8	Período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenção de Investimento, o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, bem como a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	09/09/2026 a 25/01/2027
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10/02/2027

⁽ⁱ⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder**: <https://brpartners.com.br/> (neste website clicar em “Transações”, “Ofertas Públicas”, “2026”, “FII”, “4ª (quarta) Emissão do *Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, selecionar a opção desejada);
- (iii) **Gestora**: <https://jivemaua.com.br/> (neste website, clicar em “Estratégias”, e selecionar “Imobiliário” e procurar pelo Fundo, então, selecionar a opção desejada);
- (iv) **CVM**: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET**: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **B3**: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “*Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar a opção desejada); e

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE 14 DE AGOSTO DE 2026.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

