

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA)

EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.815.433/0001-39

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR Nº: BR0T9GCTF022

CÓDIGO BALCÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR: 6869426SN1

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO Nº: BR0T9GCTF014

CÓDIGO BALCÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO: 6869426MZ1

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR Nº: BR0T9GCTF006

CÓDIGO BALCÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR: 6869426JR1

Tipo ANBIMA: Tijolo | Segmento ANBIMA: Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/368, em 23 de setembro de 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução 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 LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 68.815.433/0001-39 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e 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, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório da CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.960.000 (um milhão novecentos e sessenta mil) cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, sendo (i) 1.470.000 (um milhão, quatrocentas e setenta mil) cotas da subclasse sênior ("Subclasse Sênior" e "Cotas Seniores", respectivamente); (ii) 367.500 (trezentas e sessenta e sete mil e quinhentas) cotas da subclasse subordinada mezanino ("Subclasse Subordinada Mezanino" e "Cotas Subordinadas Mezanino", respectivamente); e (iii) 122.500 (cento e vinte e duas mil e quinhentas) cotas da subclasse subordinada júnior ("Subclasse Subordinada Júnior" e "Cotas Subordinadas Júnior", respectivamente, e, quando em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Mezanino, as "Cotas"), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente:

R\$ 196.000.000,00*

(cento e noventa e seis milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais) equivale ao montante inicial de Cotas Seniores, R\$ 36.750.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e cinquenta mil reais) equivale ao montante inicial de Cotas Subordinadas Mezanino e R\$ 12.250.000,00 (doze milhões, duzentos e cinquenta mil reais) equivale ao montante inicial de Cotas Subordinadas Júnior, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

As 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 Particular de Constituição do Mauá Capital Luggo Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*, celebrado em 25 de agosto de 2026, o qual aprovou, dentre outras matérias, os termos e condições da Emissão e da Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta")

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ (2)
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	23/09/2026
2	Data máxima para a realização do Procedimento de Alocação e da liquidação das Cotas	28/09/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data do anúncio de início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, observado o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pelos Ofertantes, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM, e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**
www.vortex.com.br (neste *website*, acessar “Investidores”, em seguida clicar em “Fundos de Investimento”, pesquisar por “Mauá Capital Luggo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Documentos”);
- **Coordenador Líder**
www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Luggo Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**
https://jivemaua.com.br/ (neste *website*, clicar em “Estratégia”, depois clicar em “Imobiliário”, selecionar o Fundo e então, clicar na opção desejada);
- **CVM**
https://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”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Mauá Capital Luggo Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e
- **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)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Luggo Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

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

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 23 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL

