

COMUNICADO AO MERCADO

DE ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS 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").

O **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 ("Fundo"), 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"), 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 gestora da carteira do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm a público **COMUNICAR**, em linha com as orientações constantes do Ofício Circular Anual 2026 CVM/SRE e do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado"), a modificação do cronograma indicativo da Oferta, que passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	23/09/2026
2	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Alteração do Cronograma	28/09/2026
3	Data máxima para a realização do Procedimento de Alocação e da liquidação das Cotas	30/09/2026
4	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. 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 nos Meios de Divulgação.

DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO

Este Comunicado ao Mercado e o Anúncio de Início foram, assim como os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

(i) **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 Comunicado ao Mercado.

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 COMUNICADO AO MERCADO.

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 Comunicado ao Mercado é 28 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

GESTORA

ADMINISTRADORA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL

