ANÚNCIO DE INÍCIO

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas de Classe Única de Fundo Fechado
Rito Automático de Registro

MZO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 68.059.313/0001-59

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/287, EM 10 de agosto de 2026

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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo, conforme adiante definido, e instituição intermediária líder da Oferta (respectivamente, "Administradora" e "Coordenador Líder"), 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 nº 04.608.171/0001-59, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestor de recursos ("Gestora"), do **MZO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 68.059.313/0001-59 ("Fundo" e, em conjunto com a Administradora e a Gestora, os "Ofertantes"), nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MZO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Oferta" e "Classe", respectivamente), realizada segundo o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, "a", da Resolução CVM 160, para distribuição de 800.000 (oitocentas mil) cotas, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, todas com valor nominal unitário, para fins de subscrição e integralização, de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo a Oferta o montante total de R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NOS TERMOS DO ARTIGO 9º E ARTIGO 23, §1, DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES. AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, DE MODO QUE A REVENDA DAS COTAS SOMENTE PODERÁ SER DESTINADA (I) A INVESTIDORES QUALIFICADOS, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA; E (II) AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADO, EM QUALQUER CASO, O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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.

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 COTAS DISTRIBUÍDAS.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição: A Oferta inicia-se nesta data do Anúncio de Início e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do Art. 48 e do Art. 76 da Resolução CVM 160.

Informações Adicionais: Maiores informações sobre a distribuição da Oferta poderão ser obtidas com a Administradora, na qualidade de ofertante e instituição coordenadora líder da Oferta, com o Fundo, com a Gestora ou diretamente com a CVM, nos websites indicados abaixo:

(i) Administradora e Coordenador Líder: 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) Gestora: https://jivemaua.com.br/ (neste website, clicar em "Estratégias", e selecionar "Imobiliário" e procurar pelo Fundo, então, selecionar a opção desejada);

(iii) 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);

A data deste Anúncio de Início é de 10 de agosto de 2026.

Administradora e Coordenador Líder **Gestora**

Assessor Legal