

MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 57.466.934/0001-30

COMUNICADO AO MERCADO

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco I, salão 501, Botafogo, CEP: 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"), e a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviço de gestão de carteira de valores mobiliários ("Gestora"), na qualidade, respectivamente, de administradora e gestora do MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.466.934/0001-30 ("Fundo"), vêm comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Pedido de recuperação judicial da Grupo Casas Bahia S.A., locatária de ativos do Fundo

Em 16 de agosto de 2026, a Grupo Casas Bahia S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.041.260/0652-90 ("Companhia") apresentou pedido de recuperação judicial. A Companhia é locatária de três galpões logísticos que compõem o portfólio do Fundo, com contratos vigentes até junho de 2030. O quarto imóvel do portfólio, o CD Cajamar (SP), é locado a terceiro sem qualquer relação com a Companhia.

Os aluguéis devidos pela Companhia com vencimento até 07 de julho de 2026 estão adimplentes e foram integralmente pagos ao Fundo. Os aluguéis devidos pela Companhia vencidos a partir de 07 de agosto de 2026 estão em aberto e constituem crédito do Fundo contra a Companhia.

O Fundo não é credor de qualquer outra obrigação devida pela Companhia além daquelas estabelecidas nos referidos contratos de locação. A relação entre as partes é exclusivamente a de locação: o Fundo não detém qualquer outro crédito financeiro, não participa de operação de dívida ou financiamento, nem possui qualquer outra exposição a risco de crédito corporativo decorrente do processo.

Providências

Os aluguéis vencidos até a data do pedido de recuperação judicial são considerados créditos concursais e estarão sujeitos ao plano de pagamento estabelecido no respectivo processo. Os que vencerem a partir do pedido de recuperação judicial, correspondem à ocupação futura dos imóveis e constituem obrigação que se renova a cada mês — conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não se sujeitando aos descontos ou prazos do plano de recuperação e permanecendo exigíveis fora do plano de recuperação, cujo inadimplemento autoriza o Fundo a promover ação de despejo por falta de pagamento.

O Fundo seguirá cobrando os aluguéis nos termos contratados. Na hipótese de eventual novo inadimplemento, o Fundo adotará as medidas cabíveis à preservação do seu patrimônio.

A Gestora já contratou assessoria jurídica especializada, dedicada ao acompanhamento do processo de recuperação judicial e à adoção das medidas necessárias à preservação dos direitos do Fundo.

Posição do Fundo e valor dos imóveis

O Fundo é proprietário pleno dos quatro imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus. O Fundo não possui dívida, financiamento concedido pelos vendedores na aquisição dos imóveis, nem qualquer outra forma de alavancagem.

Os quatro imóveis foram adquiridos por R\$ 1.130,0 milhões, equivalentes a R\$ 1.781/m² de área bruta locável. A reavaliação independente conduzida pela Colliers, com data-base de outubro/2025, elevou o valor justo dos imóveis, hoje registrados por R\$ 1.704 milhões, ou seja, R\$ 2.686/m² de área bruta locável — 51% acima do valor de aquisição.

Na avaliação da Gestora, os galpões apresentam elevado padrão construtivo e qualidade operacional, favorecidos pela localização dos principais ativos do portfólio que se encontram nas proximidades dos centros de São Paulo e Rio de Janeiro - principais mercados consumidores do país. Relatórios independentes de mercado relativos a essas regiões têm apontado trajetória de alta nos valores de locação praticados, de modo que eventual recolocação de área poderia ocorrer em condições comparáveis ou superiores às dos contratos hoje vigentes.

O Fundo mantém, ainda, posição de caixa de R\$ 99,1 milhões, montante, que, ainda na opinião da Gestora, é suficiente para custear eventuais benfeitorias, modernizações e adequações que mantenham os imóveis nesse padrão ao longo do tempo.

Subclasses de cotas e reservas do Fundo

O Fundo possui duas subclasses de cotas: as Cotas A (sêniores) e as Cotas B (subordinadas). A remuneração das Cotas A é pré-definida em regulamento. O valor patrimonial das cotas sêniores é corrigido diariamente por IPCA + 9,00% a.a. e independe da geração de renda no período. A razão de subordinação atual do fundo é de 49,3%.

O Fundo possui cerca de R\$ 5,7 milhões em lucros acumulados, montante que, somado às outras receitas de locação e financeira, é suficiente para o pagamento do cupom mensal das Cotas A no próximo mês. Como os aluguéis vencidos a partir da data do pedido permanecem exigíveis fora do processo de recuperação judicial, o cenário base da Gestora é o de continuidade no pagamento dos aluguéis pela Companhia, o que manteria o pagamento regular do cupom das Cotas A nos meses seguintes.

Não havendo renda suficiente para o pagamento integral do cupom no mês, a parcela não distribuída acresce ao valor patrimonial das Cotas A e permanece registrada como saldo devido. Reestabelecida a geração de renda, os recursos são destinados à quitação desse saldo.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os Cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados aos ativos.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Anexo - O Fundo em números (base julho/26)

Imóveis no portfólio	4 galpões logísticos, classe A ou superior
Área bruta locável total	634.434 m ²
Caixa líquido	R\$ 99,1 milhões

Dívida ou alavancagem	Não há
Patrimônio líquido consolidado	R\$ 1.725,4 milhões
Razão de subordinação	49,3%
Prazo médio remanescente dos contratos	4,8 anos

São Paulo, 17 de Agosto de 2026.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.
Gestora