



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.837.970/0001-91

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo, SP

("Administradora")

GESTORA



MANATÍ

MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 43.960.839/0001-84

Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, São Paulo - SP

("Gestora")

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de responsabilidade limitada ("Classe") do MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 65.837.970/0001-91 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 29 de abril de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretroatáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da ANBIMA.

Este Prospecto Preliminar e os documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000044/2026, realizado em 13 de abril de 2026. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

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 (conforme definido abaixo).

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" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 13 a 35.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo (em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Este Prospecto Preliminar foi objeto de modificação da Oferta em 27 de abril de 2026, o qual não esteve sujeito à prévia aprovação da CVM, nos termos do §1º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

A data deste Prospecto Preliminar é 27 de abril de 2026.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCHE FORBES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	16
Risco de crédito.....	16
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	16
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto.....	17
Risco de desempenho passado.....	17
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta	17
Risco de desvalorização dos Ativos	17
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	17
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	18
Risco de vacância.....	18
Risco de mercado das Cotas da Classe.....	18
Risco de crédito dos Ativos Imobiliários.....	19
Risco de as Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa	19
Risco de mercado dos Ativos da Classe	19
Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários do pipeline indicativo	19
Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas	20
Riscos institucionais.....	20
Riscos tributários.....	20
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	21
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Imóveis.....	22
Risco de potencial conflito de interesse.....	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis	22
Risco regulatório	23
Risco imobiliário.....	23
Risco do incorporador/construtor	23
Risco jurídico	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez	24
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	24
Riscos relacionados à liquidez.....	24
Risco da marcação a mercado	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	24
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica	25
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência	25
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	26

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26
Risco de não concretização da Oferta.....	26
Risco de regularidade dos imóveis	26
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	26
Risco de restrição na negociação dos ativos	27
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias	27
Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano	27
Risco operacional	27
Risco de concentração da carteira da Classe	27
Risco relativo à concentração e pulverização	28
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	28
Risco relativo a não substituição da Administradora ou da Gestora.....	28
Risco de governança.....	28
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	29
Riscos associados à liquidação do Fundo	29
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	29
Risco de uso de derivativos	29
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez.....	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	30
Riscos de investimento de longo prazo	30
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	30
Risco Associado à aplicação do Regime de Competência na apuração e distribuição de rendimentos do Fundo	30
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	30
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	30
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	31
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis.....	31
Risco de desenquadramento passivo involuntário	31
Risco relativo às novas emissões de Cotas	32
Risco decorrente de alterações do Regulamento	32
Risco de sinistro	32
Risco de não contratação de seguro.....	32
Riscos ambientais.....	33
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	33
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	34
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	34
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	34
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário.....	34
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis detidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	34
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	35
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	35
5. CRONOGRAMA	37
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	43

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	55
8.4 Regime de distribuição.....	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	58
8.7 Formador de mercado.....	58
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	58
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	63
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	65
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	69
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	73
a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	73
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	75
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	77
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	79
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	81
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	81
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	83
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	85
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto.....	85
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	85
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	85
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	86
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	86
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	87
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	91



ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E DO REGULAMENTO	105
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	177
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO	199
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE	205
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	211

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 22 de abril de 2026 por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Manatí Renda CDI Plus de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado entre o a Classe, representada pela Administradora, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022, na qualidade de gestora (“Gestora”) em 22 de abril de 2026, conforme aditado (“Contrato de Distribuição”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Preliminar, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Preliminar, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

Em 27 de abril de 2026, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto Preliminar, um Comunicado de Modificação da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”), bem como nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, de forma a ajustar os documentos da Oferta para modificar as redações relativas ao momento a partir do qual as Cotas poderão ser livremente negociadas no mercado secundário (“Modificação da Oferta”).

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstas no Regulamento, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os Ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses Ativos; (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas (“Escriturador”), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas

físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, observado o respectivo Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 28 DESTES PROSPECTOS.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em

contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que integralizarem as Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação da Oferta.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, a aplicação nos seguintes Ativos Imobiliários, conforme a seção 6 do anexo descritivo da Classe ao Regulamento:

(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(ii) Letras Hipotecárias (“LH”);

(iii) Letras de Créditos Imobiliário (“LCI”); e

(iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG” e, quando em conjunto com os demais ativos elencados neste item, simplesmente “Ativos Imobiliários”).

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em: (a) cotas de fundos de investimento (que não sejam negociadas em ambiente de bolsa) ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais ativos; (c) operações compromissadas com lastro em CRI; (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e/ou (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento (“Ativos Financeiros de Liquidez”).

O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou da Administradora e/ou Gestora quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos:

nº	Tipo	Indexador	Taxa (a.a.)	Duration Estimada (anos)	Alocação Potencial (R\$)	Razão de Garantia	Garantias
Operação 1	CRI	CDI+	4,00%	1,9	25.000.000	160%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 2	CRI	CDI+	4,75%	2,5	10.000.000	180%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 3	CRI	CDI+	4,75%	2,1	15.000.000	180%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 4	CRI	CDI+	5,20%	2,8	15.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 5	CRI	CDI+	4,35%	2,7	20.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 6	CRI	CDI+	4,25%	2,9	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 7	CRI	CDI+	5,30%	3,0	15.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 8	CRI	CDI+	4,50%	4,1	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 9	CRI	CDI+	4,50%	2,5	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 10	CRI	CDI+	5,00%	1,1	15.000.000	160%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 11	CRI	CDI+	4,20%	3,6	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 12	CRI	CDI+	4,30%	5,6	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 13	CRI	CDI+	5,15%	3,4	15.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 14	CRI	CDI+	3,50%	1,4	25.000.000	180%	Aval, CF Recebíveis
Operação 15	CRI	CDI+	3,80%	3,0	25.000.000	130%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 16	CRI	CDI+	4,00%	3,4	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 17	CRI	CDI+	3,95%	2,2	25.000.000	161%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 18	CRI	CDI+	5,15%	1,8	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 19	CRI	CDI+	5,00%	2,7	15.000.000	167%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 20	CRI	CDI+	4,30%	2,6	20.000.000	189%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Total					R\$ 415.000.000	163%	

NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Após o encerramento da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas do Fundo, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, cujo voto será orientado nos termos da minuta constante do Anexo V deste Prospecto Definitivo (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

Nesse sentido, após o encerramento da oferta do Fundo, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses do Fundo para deliberar sobre:

- (i) a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados nos mercados primário e secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Pessoas Ligadas”, respectivamente), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora (como consultores imobiliários e/ou prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável (“CRI Conflitados”); e
- (ii) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administrador e/ou à Gestora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, quando em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente “Ativos Conflitados”).

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes em procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”):

CRI Conflitados

No caso de aquisição de CRI Conflitados, a aquisição deverá observar os critérios listados abaixo:

- (a) Ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) Ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;
- (c) O CRI Conflitado deve ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;
- (d) No momento da aquisição pelo Fundo, o CRI Conflitado deve possuir o prazo máximo de vencimento de até 20 (vinte) anos; e
- (e) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam ligados ou integrantes do grupo econômico da Gestora.

Ativos de Zeragem

No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretirável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.



NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos e recorrer a assessores jurídicos, tributários, consultores de investimento e/ou financeiros para, na medida em que julgarem necessário, formar sua decisão de investir nas Cotas.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160. A alocação dos fatores de risco nesse sentido não acarreta diminuição da importância de nenhum fator de risco previsto neste Prospecto Preliminar e/ou no Regulamento. A materialização de qualquer dos riscos descritos a seguir poderá gerar perdas à Classe, ao Fundo e/ou aos Cotista.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderia reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, caso o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos Imobiliários. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de Ativos Imobiliários, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto o em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos Ativos

O valor dos Ativos está sujeito a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora do Fundo não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização das Cotas do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do

resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos Imobiliários integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

O Fundo, indiretamente por meio de sociedade de propósito específico e, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. Nos casos em que houver queda do valor dos Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser, consequentemente, afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos Imobiliários desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de Ativos Imobiliários, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de as Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os Ativos ou liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Desta forma, o Fundo poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos Imobiliários mencionados no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos Imobiliários, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos Imobiliários, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como Ativos Imobiliários pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na

Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado neste Prospecto. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas

O investimento nos Ativos Imobiliários conforme descritos no Regulamento, referem-se a um objetivo de rentabilização das Cotas em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Estes parâmetros não representam promessa ou garantia mínima de rentabilidade ou isenção de riscos para os respectivos cotistas. Caso os Ativos Imobiliários da Classe não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos detentores de Cotas será inferior ao inicialmente projetado pela Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), PIS, COFINS¹ nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em

¹ No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027, sendo substituídas, nos termos da legislação aplicável, pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (“CBS”).

bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Imóveis

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, indiretamente por meio de sociedade de propósito específico e, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão estar sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei de Locação”): as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de alugueis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que venham eventualmente integrar o patrimônio da Classe, de forma excepcional, nos termos do Regulamento, ou indiretamente, por meio de sociedades de propósito específico, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda,

que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos imóveis integrantes do patrimônio dos Ativos Imobiliários da Classe, esta poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros de Liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos Imobiliários componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Financeiros de Liquidez componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos,

epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados no material publicitário da Oferta todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Imobiliários. A não aquisição dos Ativos Imobiliários em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no estudo de viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe (o qual é de 6 (seis) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização das cotas do Fundo, caso o Cotista que decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço das Cotas, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis que venham eventualmente a integrar a carteira da Classe, de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico ou, de forma excepcional, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela sociedade de propósito específico detida pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, ou de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico, poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do relacionado à aquisição de Ativos Onerados

Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, ou de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico, podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, ou de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico, podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

Classe poderá investir em poucos ativos de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários e/ou Ativos Imobiliários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da

carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo imobiliário ou do locatário do imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a origemação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo a não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (“Lei das Sociedades por Ações”), conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para investidores profissionais, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Financeiros de Liquidez e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”) de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos Ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remaneçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Associado à aplicação do Regime de Competência na apuração e distribuição de rendimentos do Fundo

O Fundo adota o método do Lucro Contábil para fins de apuração e distribuição de rendimentos aos Cotistas, reconhecendo receitas pelo regime de competência. Sob este regime, as receitas e as despesas do Fundo são reconhecidas no momento em que ocorrem seus respectivos fatos geradores, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento financeiro. Dessa forma, na hipótese de inadimplemento ou atraso das obrigações financeiras dos Ativos integrantes da carteira do Fundo por seus respectivos devedores, os valores previamente reconhecidos pelo regime de competência (incluindo para fins de distribuição de rendimentos aos Cotistas) poderão não se materializar em caixa, o que impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de

ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para

a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Imobiliários, que podem acarretar a perda de valor dos Ativos Imobiliários e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste no investimento em Ativos Imobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos Ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, ou de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis detidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, em áreas próximas às áreas em que se situam os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, ou de forma indireta por meio de sociedades de propósito específico, poderão impactar adversamente a capacidade do Fundo de locar e renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a Data de Liquidação da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação da Oferta.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até a data acima mencionada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos Ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	13/04/2026
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	22/04/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	23/04/2026
4	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	27/04/2026
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/04/2026
6	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	29/04/2026
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2026
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/06/2026
9	Data da Liquidação da Oferta	03/06/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/10/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo 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 Prospecto Preliminar e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

⁽³⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 47 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O A DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 35 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

EM 27 DE ABRIL DE 2026, FOI DISPONIBILIZADO NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O COMUNICADO AO MERCADO DA PRIMEIRA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DE FORMA A REFLETIR A MODIFICAÇÃO DA OFERTA. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO NÃO FOI INICIADO, NÃO FOI ABERTO PERÍODO DE DESISTÊNCIA AOS INVESTIDORES.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo, selecionar “Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.manaticm.com> (neste *website* clicar em “Nossos Fundos”, depois clicar em “Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em 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 “Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em 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 “Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação da Oferta.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 35 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O aqui disposto não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

A Oferta foi objeto de modificação realizada em 27 de abril de 2026, conforme Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta divulgado na mesma data.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Crítérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de Distribuição” deste Prospecto, conforme página 67 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção “11.1” na página 69 deste Prospecto.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), ao Coordenador Líder, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) documento(s), a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, (a) aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, e (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores Não Institucionais possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;

- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas Inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação da Oferta. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado, é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES

CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no *Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*, conforme em vigor, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código ANBIMA de Administração e Gestão” e “ANBIMA”, respectivamente), das “*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, sob a coordenação do Coordenador Líder, de acordo com o Convênio CVM-ANBIMA, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes neste Prospecto Preliminar e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do

investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“Lâmina”), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”);
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(c)** incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina;

- (xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto Preliminar, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente **(a)** à concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(c)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/menor, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMIENTO E CONFLICTO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em janeiro de 2026, em sua carteira proprietária, o montante de aproximadamente R\$36 (trinta e seis) milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Administradora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Administradora e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia e escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e o Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

A Administradora, o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora, o Custodiante e Escriturador

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia e escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e o Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

A Administradora, o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si e, além do relacionamento decorrente da Oferta, o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos geridos pela Gestora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o relacionamento relevante entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontra-se descrito abaixo.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do **MANATÍ RENDA CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 59.604.698/0001-05), gerido pela **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.** (CNPJ nº 43.960.839/0001-84), no valor total de R\$ 181.421.000,00. A referida oferta teve início em 06 de março de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 16 de abril de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas da Classe, o Coordenador Líder, até a efetiva liquidação da Classe ou a rescisão do Contrato de Distribuição, fará jus a um percentual da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devida pela Classe à Gestora (“Remuneração do Distribuidor”), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores.

A XP Investimentos poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Não obstante, a XP Investimentos poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora e/ou com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Gestora e/ou do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes e à contratação pelo Fundo, conforme aplicável.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 22 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 83 deste Prospecto Preliminar.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido) caso aplicável, nos termos do Contrato, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão do Contrato, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Classe e pelo Fundo da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe e pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação (conforme adiante definido), em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta da CVM, com as características descritas no Contrato, no Regulamento e no respectivo anexo da Classe;
- (v) obtenção do deferimento das Cotas para distribuição e negociação no mercado de balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;
- (vii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (viii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de Back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e atestando que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação (i) o Ato de Aprovação da Oferta, bem como seu Regulamento; (ii) no Contrato; (iii) os documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação vigente aplicável, incluindo, sem limitação, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (iv) os demais documentos exigidos, nos termos da regulamentação vigente aplicável e dos Códigos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Due Diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato;
- (xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pelos Ofertantes de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) realização de business due diligence em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, previamente ao início do roadshow e à data de liquidação, conforme o caso;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (“Legal Opinion”) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da Due Diligence jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xviii) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas Afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme adiante definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx) manutenção do setor de atuação da Classe e do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- (xxiv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta da Classe no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxv) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrador do Fundo; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvi) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxvii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxviii) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela ANBIMA, com a possibilidade de posterior reembolso a ser pago pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xxix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxx) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas, à Classe e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei sob nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como ter políticas internas que não permitam qualquer discriminação no ambiente de trabalho, em razão do sexo, origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxiii) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

- (xxxiv) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxvi) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação da Oferta, do checklist preparado pelos assessores legais do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis; e
- (xxxvii) os Ofertantes, conforme aplicável, arcarem com todo o custo da Oferta, conforme o disposto no Contrato.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento, segundo o julgamento exclusivo do Coordenador Líder, de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1 acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto e a seu exclusivo critério, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto na Cláusula 5.7 abaixo.

A não implementação/manutenção de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.4 acima, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula Dezesseis abaixo, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 10.3 abaixo.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista na Cláusula 5.1 acima. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato é condicionado à satisfação, até a data prevista na Cláusula 5.1 acima, das Condições Suspensivas.

Remuneração

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder, no âmbito do presente Contrato serão integralmente suportados pela Classe, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up). Caso tais valores não sejam suficientes, estes deverão ser pagos com recursos da Classe. Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

O pagamento da Remuneração acima descrita ao Coordenador Líder deverá ser pago no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder à Classe.

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do presente Contrato.

As disposições contidas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos da Remuneração sejam enviados ao Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,00	1,25%	1,25	1, 25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,73	0,13%	0,13	0,13%
Comissão de Distribuição	6.750.000,00	2,25%	2,25	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	720.946,32	0,24%	0,24	0,24%
Assessores Legais	285.000,00	0,10%	0,10	0,10%
Tributos sobre os Assessores Legais	43.181,57	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro FII	13.046,25	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Convênio CVM/ANBIMA)	37.200,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 – Taxa de Registro	85.125,00	0,03%	0,03	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03%	0,03	0,03%
TOTAL	12.297.524,87	4,10%	4,10	4,10%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos Imobiliários, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 DESTINAÇÃO DE RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO” NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: 1.1, 3.1, 5 e 14.7.2.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: 4, 5, 6, 9, 10 e 12 do anexo da Classe ao Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “*Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, 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 de investimento registrados”, buscar por e acessar “*Manatí Renda CDI Plus FII Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo III deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200 São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 (11) 3138-1678 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br
-----------------------	---

Gestora	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA. Rua Pequetita, 215, 5º andar, Vila Olímpia CEP: 04552-060 São Paulo - SP Telefone: (11) 2362-1206 E-mail: gestao@manaticm.com
----------------	--

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010 São Paulo - SP Telefone: (11) 3027-2237
--------------------------	--

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
---	---

Assessor Jurídico do Fundo	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares CEP 04538-132 São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
-----------------------------------	---

Escriturador e Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200 São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 (11) 3138-1678 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br
-----------------------------------	---

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 23 de março de 2026, sob o nº 0326055, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NÃO APLICÁVEL.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 06 (seis) anos contado da Data de Início do Fundo, prorrogável por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico (correio eletrônico) entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se deem por meio eletrônico, observado que as manifestações dos Cotistas (i) devem observar os procedimentos aplicáveis descritos neste capítulo; e (ii) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-alvo do Fundo

Investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de seus recursos nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido).

A Classe poderá adquirir os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias (“**LH**”); (iii) Letras de Créditos Imobiliário (“**LCI**”); e (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**” e, quando em conjunto com os demais ativos elencados neste item, simplesmente “**Ativos Imobiliários**”).

A Classe deverá manter, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido investido nos Ativos Imobiliários, devendo ser respeitado, adicionalmente, o seguinte limite de concentração (“**Limite de Concentração**”):

- (i) Limite por região do empreendimento imobiliário: até 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe em Ativos Imobiliários: (a) cujos recursos sejam majoritariamente (isto é, mais de 50% dos recursos) destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina; ou (b) cujos lastros sejam majoritariamente (isto é, mais de 50% do lastro dos Ativos Imobiliários) compostos por direitos creditórios originados ou vinculados a empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo tão somente serão considerados para os fins deste limite caso os documentos de emissão dos Ativos Imobiliários prevejam expressamente que sua destinação de recursos e/ou lastro estejam vinculados a empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina conforme os termos deste item.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, observados os termos da Resolução CVM nº 175, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento (que não sejam negociadas em ambiente de bolsa), ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
- (b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais ativos;
- (c) operações compromissadas com lastro em CRI;
- (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e/ou
- (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

A Taxa Global será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente ao percentual de 0,02% a.a. (zero vírgula zero dois por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano (“Taxa Máxima Global”).

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

A Classe pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir (“Taxa de Performance”):

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

$$\text{Resultados: } \text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI.

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos corrigidos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor da Cota por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe

A Classe efetuará seus investimentos por um período de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização das cotas da Classe (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

O período de desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração da Classe (“Período de Desinvestimento”). Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora buscará as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- a. ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos Financeiros de Liquidez; ou
- b. à realização de distribuições de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, conforme previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no item abaixo.

O Fundo adotará exclusivamente o método do “Lucro Contábil” (regime de competência), em conformidade com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, de 27 de novembro de 2024, desde que observado o disposto no item acima.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas, nos termos do Regulamento, aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

A Gestora, ainda, poderá formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida acima.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) substituição ou destituição da Administradora e/ou da Gestora;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(iii) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(v) alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vi) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 do Anexo ao Regulamento;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou à da Taxa de Performance; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiv) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultora especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Política de Voto

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Perfil da Administradora

Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.

Perfil da Gestora

A Manatí Capital Management é uma gestora de recursos independente, focada em oportunidades de investimento em ativos alternativos. Especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado e imobiliário, através de diversos veículos de investimento, como CRI, CRA, FII, FIDC, Debêntures, Notas Comerciais, entre outros.

O compromisso da Gestora está sempre na gestão profissional e eficiente do capital do investidor, buscando alternativas únicas, rentáveis e com riscos mitigados. A gestora conta com equipe dedicada de sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

“PIS” significa Programa de Integração Social.

“COFINS” significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, como regra, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“RC CMN 13”). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme o artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de JTF consta da Instrução Normativa nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“Instrução RFB 1.037”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de Ativos Imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário do IR retido na fonte, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS²).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

² No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027. Essas contribuições serão substituídas pelo IBS e pela CBS, de forma gradual, até o final da fase de transição da reforma, no mês de dezembro de 2032.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E DO REGULAMENTO
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 65.837.970/0001-91**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“**Administradora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 65.837.970/0001-91 (“**Fundo**”), e **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022 (“**Gestora**”), neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição gestora do Fundo, vêm, em conjunto, formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora, por ato particular (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”);
- II. A Administradora e Gestora desejam alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo;
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora e a Gestora únicas e exclusivas responsáveis pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento;

Página 1 de 7

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. a alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do “Anexo II” a este instrumento (“Novo Regulamento”); e
2. aprovar a primeira emissão e distribuição pública, em série única, mediante melhores esforços de colocação, de cotas da classe única do Fundo (“Cotas” e “Classe”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas (“ACT”), firmado entre a CVM e ANBIMA em 22 de dezembro de 2022 (“Oferta”). Os principais termos e condições da Oferta estão descritos no Anexo I deste instrumento.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 22 de abril de 2026.

Vitor Domingues Sobral

Caio Pereira Romanholt

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administradora

Samuel Castro Pereira

Eduardo Vahan Mekbekian

MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.

Gestora

ANEXO I

**OFERTA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO MANATÍ RENDA CDI PLUS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ Nº 65.837.970/0001-91

Número da Emissão:	1ª emissão de Cotas da Classe (“ <u>Emissão</u> ”).
Rito	A Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do ACT, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM 160.
Montante Inicial da Oferta:	O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas:	A quantidade de Cotas será de, inicialmente 3.000.000 (três milhões) de Cotas (“ <u>Quantidade Inicial de Cotas da Oferta</u> ”), podendo tal quantidade inicial ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Preço de Emissão	O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta (“ <u>Preço de Emissão</u> ”).

Página 3 de 7

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

	<p>Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,97 (três reais e noventa e sete centavos), por Cota (“<u>Custo Unitário de Distribuição</u>”). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão inclui o Custo Unitário de Distribuição.</p>
Integralização das Cotas	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas.</p>
Lote Adicional:	<p>O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“<u>Cotas do Lote Adicional</u>”), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“<u>Lote Adicional</u>”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160.</p>
Distribuição Parcial:	<p>Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“<u>Distribuição Parcial</u>” e “<u>Montante Mínimo da Oferta</u>”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e</p>

Página 4 de 7

	<p>integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.</p>
Período de Distribuição:	<p>Até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).</p>
Público-Alvo:	<p>As Cotas são destinadas a investidores em geral.</p>
Negociação das Cotas:	<p>as Cotas objeto da Oferta serão depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3.</p> <p>A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Classe e da Administradora.</p>
Coordenador Líder:	<p>A Oferta será intermediada pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com</p>

Página 5 de 7

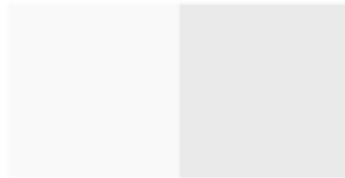
	<p>endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.</p>
<p>Outras Disposições:</p>	<p>Os demais termos e condições da Emissão e/ou da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.</p>



ANEXO II

**REGULAMENTO DO MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 65.837.970/0001-91**

(Restante da página intencionalmente em branco)



Página 7 de 7

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

**REGULAMENTO DO
MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 65.837.970/0001-91
22/04/2026**

O MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Assembleia Especial de Cotistas”	Assembleia especial de Cotistas.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral Cotistas.
“Ativos”	Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros de Liquidez quando em conjunto denominados.

“Ativos Imobiliários”	São os ativos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.2 do Anexo.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.7 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Classe”	Significa a classe única de Cotas do fundo denominada: “CLASSE DO MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” . Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , com sede em São Paulo - SP, na Av. Paulista, nº 1.793 - Bela Vista - CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM como prestador de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.085 de 30 de agosto de 1989.
“FII”	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo”	MANATÍ RENDA CDI PLUS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
“Gestora”	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, ou a sua sucessora a qualquer título.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Imóveis”	Bens imóveis que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo, conforme definição prevista no item 6.3 do Anexo.
“Investidores Autorizados”	Investidores em geral.
“Oferta”	As ofertas, públicas ou privadas, das Cotas de emissão do Fundo.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os apêndices.
“Resolução CVM nº 175”	Resolução CMN nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Taxa Global”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 5.6 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 06 (seis) anos contado da Data de Início do Fundo, prorrogável por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária e a gestão de carteira do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olimpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84.

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a) conforme orientação da Gestora, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) conforme orientação da Gestora, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele, diretamente ou por meio de outorga de procuração específica à Gestora, para fins de sua representação;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes da carteira que tais bens imóveis:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

6

- (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias;
 - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (h) observar as disposições do Regulamento;
- (i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

- (j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

5.4 A Administradora será responsável pelas formalizações relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em eventuais imóveis detidos pelo Fundo, competindo-lhe formalizar as aquisições e alienações, por meio da assinatura dos documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos eventuais imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e orientação Formal da Gestora.

5.5 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar os documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e da norma vigente.

5.6 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 A Gestora observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo, incluindo, sem limitação a aquisição dos Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto eventuais imóveis detidos pelo Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (d) em nome da Classe, (a) prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 113, IV c/c Artigo 86, §1º, ambos da Resolução CVM nº 175, independentemente de deliberação em Assembleia, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia para a realização de tais operações; e (b) constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo III da Resolução CVM nº 175, independentemente de deliberação em Assembleia;
- (e) providenciara elaboração do material de divulgação da Classe;
- (f) diligenciar para que seja mantida, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (g) observar as disposições do Regulamento;
- (h) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (i) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (j) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, exceto eventuais imóveis detidos pelo Fundo, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (k) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam imóveis, quando aplicável;
- (l) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis, quando aplicável;
- (m) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos eventuais imóveis detidos pelo Fundo, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (n) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto eventuais imóveis detidos pelo Fundo de acordo

com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (o) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (p) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (q) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (r) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (s) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos, conforme sua respectiva Política de Voto;
- (t) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (u) celebrar, em nome do Fundo, todos os documentos relativos à negociação dos Ativos, exceto se de outra forma previsto na regulamentação aplicável, devendo encaminhar à Administradora a cópia de cada documento celebrado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua celebração;
- (v) selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
- (w) celebrar, em nome do Fundo, todos os documentos relativos à negociação dos Ativos, exceto os imóveis, salvo se de outra forma previsto na regulamentação aplicável;
- (x) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas;
- (y) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe, podendo, inclusive, assinar em nome da Classe instrumentos

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
 PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

10

quaisquer instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos;

- (z) participar e votar, se aplicável, nas assembleias, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, que compõem a carteira da Classe, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no site da Gestora;
- (aa) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais dos Ativos Imobiliários;
- (bb) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais que garantem os Ativos Imobiliários;
- (cc) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (dd) conduzir, acompanhar e contratar assessoria legal, conforme aplicável, para a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo e da Classe;
- (ee) manter a carteira da Classe enquadrada aos limites de composição e concentração previstos neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22;
- (ff) orientar a Administradora a deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- (gg) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe

Vedações

5.10 Sem prejuízo de outras vedações estabelecidas na legislação, na regulamentação e na autorregulação aplicáveis, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, excetuados os casos expressamente previstos pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- (c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (f) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (e) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (f) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.11.1 O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.11.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.12 É vedado à Gestora e à consultoria especializada, conforme aplicável, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada, na sugestão de investimento, conforme aplicável.

Responsabilidades

5.13 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.13.1 Para fins do item 5.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5.14 Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos relativos à prestação de serviços ao Fundo (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as “**Demandas**”) reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelas Partes Indenizáveis (conforme abaixo definido), o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação substancial da legislação, deste Regulamento ou das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este pelas Partes Indenizáveis.

5.14.1 Para os fins deste Regulamento, “**Partes Indenizáveis**” significam a Administradora, a Gestora suas partes relacionadas, seus representantes ou agentes da Administradora e da Gestora ou de quaisquer das suas partes relacionadas, quando agindo em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa designada pela Administradora ou pela Gestora para atuar em nome do Fundo como diretor, conselheiro, gerente, consultor, funcionário ou agente de uma sociedade investida pelo Fundo.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.1.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

6.2 No caso de renúncia da Administradora, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3 Aplica-se o disposto no item 6.2 acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.4 Nas hipóteses referidas no item 6.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

6.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.6 A Gestora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia (incluindo no caso de Renúncia Motivada); **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos.

6.7 As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

14

da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição.

6.8 A Gestora poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há motivos para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

6.9 Na hipótese de destituição da Gestora e no caso de renúncia, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

6.10 Nas hipóteses elencadas no item 6.4 acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: (i) da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas; e (ii) da Taxa de Performance, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

6.11 Para os fins deste Regulamento, eventual renúncia da Gestora será considerada como “**Renúncia Motivada**” caso os Cotistas, reunidos em Assembleia sem concordância da Gestora, (i) promovam qualquer alteração neste Regulamento que (a) altere a Política de Investimento, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo, (b) restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte da Gestora, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe, (c) altere as competências e/ou poderes da Gestora estabelecidos no Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte da Gestora, dos investimentos e/ou investimentos realizados ou a serem realizados, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento vigente quando da constituição do Fundo e da Classe, especialmente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos, (e) reduzam a remuneração da Gestora; (f) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento ou substituição da Gestora, (g) altere as matérias que são de competência privativa da Assembleia ou o seu quórum de deliberação, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique a Gestora nas suas funções no Fundo; (h) modifiquem as definições de Renúncia Motivada e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos; e/ou (ii) aprovem a fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, sendo certo que nos casos descritos nos itens “(i)” e “(ii)” acima a Gestora poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do

Fundo, observado o disposto neste Regulamento. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.12 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.1.2 acima.

6.13 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.1.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.14 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos que componham o portfólio do Fundo.

6.15 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.16 Caso a Assembleia referida no item 6.1.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.16.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.16, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.17 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

6.18 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.19 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.20 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.21 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175;

- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
- (o) Taxa Global, incluindo a Taxa de Gestão e Taxa de Administração;
- (p) Taxa de Performance, se houver;
- (q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175, montantes devidos aos fundos investidores;

- (r) Taxa Máxima de Distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento;
- (u) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1) consultoria especializada, conforme aplicável;
 - (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
 - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (w) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

8.3 Caso assim permitido pela regulamentação em vigor, poderão ser considerados como encargo do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 e do item 8.1 (g) deste Regulamento, os honorários advocatícios contratuais, os honorários de sucumbência, as custas, as despesas processuais e quaisquer outros custos ou encargos arbitrais, judiciais e extrajudiciais,

bem como eventuais condenações imputadas aos prestadores de serviços essenciais do Fundo, quando figurarem: (a) no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

8.4 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços essencial do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 8.3 acima.

8.5 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 8.3 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério do Administrador, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

8.6 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 8.3 acima, e caso assim seja permitido pela regulamentação em vigor, a liquidação do Fundo ficará condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do prestador de serviços essencial do Fundo que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram a constituição de tais provisões, ou à adoção de outro mecanismo de garantia equivalente, conforme deliberado em Assembleia e acordado por tal prestador essencial.

8.7 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 8.6 acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o prestador de serviço essencial em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos cotistas do Fundo, na proporção de suas cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apreamento dos Ativos é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada. O valor dos referidos imóveis deverá ser atualizado, no mínimo, anualmente, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pela Administradora.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos sobre bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos ; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple,

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

21

no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas

referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia, respeitados os quóruns de deliberação a seguir descritos:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) substituição ou destituição da Administradora e/ou da Gestora;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

<p>(iv) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(v) alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(vi) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(vii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(viii) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(ix) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas,</p>

	ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou à da Taxa de Performance; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiv) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultora especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.1.1 A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham “opinião modificada”, nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

12.1.2 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Máxima de Distribuição ou dada Taxa de Performance.

12.1.3 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Em caso de reestruturação do Fundo (seja via cisão, fusão, incorporação ou outro mecanismo permitido pela regulamentação) não haverá direito de reembolso no caso de cotistas dissidentes, desde que observada a regulamentação aplicável.

12.4 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.4.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.4.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

12.5 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.5.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

12.6 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.7 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por

entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e

- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.7.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.7.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

12.8 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.8.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.8.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.8.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.9 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

12.10 As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, observados os quóruns específicos descritos no item 12.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.1, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 abaixo e 12.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de

integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo de 15 (quinze) dias, no caso de assembleia extraordinária, e 30 (trinta) dias, no caso de assembleia ordinária, admitida assinatura física ou eletrônica. A ausência de resposta neste prazo será considerada como ausência de comparecimento à respectiva Assembleia Geral de Cotistas. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

12.18.2 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 13 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.19 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

12.20 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

12.21 Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à

deliberação da Assembleia; e (v) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo relevante no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; e **(j)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175;

- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

14.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

17.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

17.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

18. FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO AO REGULAMENTO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 06 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao público em geral.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (b) escrituração das Cotas; e
- (c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) Consultoria Especializada;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso.

4.2.1 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

1.2 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.3 A Gestora poderá contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

4.3.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.4 A custódia dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.5 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.6 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 14.7.3 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

4.7 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 A Classe está sujeita à taxa global de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco décimos por cento) ao ano sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou **(b)** sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV (“**Taxa Global**”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“**Taxa de Administração**”), à Gestora (“**Taxa de Gestão**”) e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe (“**Taxa Máxima de Distribuição**”).

5.1.1 Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

5.1.2 Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

5.1.3 A Taxa Global será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

5.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente ao percentual de 0,02% a.a. (zero vírgula dois por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.3 À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco décimos por cento) ao ano (“**Taxa Máxima Global**”).

5.3.1 A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.4 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

5.5 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.6 A Classe pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pela Classe que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Apuração da Performance**”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Pagamento da Performance**”), conforme descrito a seguir (“**Taxa de Performance**”):

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

42

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI.

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

5.6.1 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos corrigidos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor da Cota por ocasião da última cobrança efetuada.

5.6.2 Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

5.6.3 A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

5.6.4 A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

5.7 Sem prejuízo do disposto acima, em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que, no âmbito da operacionalização da Classe,

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

43

prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, as taxas segregadas dos prestadores de serviço poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

5.8 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.9 O Fundo não terá taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de seus recursos nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido).

6.2 A Classe poderá adquirir os seguintes ativos: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** Letras Hipotecárias (“**LH**”); **(iii)** Letras de Créditos Imobiliário (“**LCI**”); e **(iv)** Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**” e, quando em conjunto com os demais ativos elencados neste item, simplesmente “**Ativos Imobiliários**”).

6.3 A Classe deverá manter, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido investido nos Ativos Imobiliários, devendo ser respeitado, adicionalmente, o seguinte limite de concentração (“**Limite de Concentração**”):

- (i) Limite por região do empreendimento imobiliário: até 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe em Ativos Imobiliários: (a) cujos recursos sejam majoritariamente (isto é, mais de 50% dos recursos) destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina; ou (b) cujos lastros sejam majoritariamente (isto é, mais de 50% do lastro dos Ativos Imobiliários) compostos por direitos creditórios originados ou vinculados a empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo tão somente serão considerados para os fins deste limite caso os documentos de emissão dos Ativos Imobiliários prevejam expressamente que sua destinação de recursos e/ou lastro estejam vinculados a empreendimentos imobiliários localizados no Estado de Santa Catarina conforme os termos deste item.

6.4 Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá deter Imóveis, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

6.5 Considerando que a Classe de Cotas investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, observado o prazo de enquadramento disposto no artigo 47 do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

6.5.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 6.6 acima não se aplicam a CRI.

6.6 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.7 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, observados os termos da Resolução CVM nº 175, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento (que não sejam negociadas em ambiente de bolsa), ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
- (b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais ativos;
- (c) operações compromissadas com lastro em CRI;
- (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e/ou

- (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

6.8 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.9 A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas (“OPAC”), as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas, observado o disposto no art. 6º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

6.10 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

6.11 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.12 A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários (incluindo os Ativos, conforme aplicável), desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

6.13 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

6.13.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.13.2, abaixo.

6.13.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.14 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 8ª do presente Anexo.

6.15 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

6.16 Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, da ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE**

DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

6.16.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores.

7. PERÍODO DE INVESTIMENTO E PERÍODO DE DESINVESTIMENTO

7.1 A Classe efetuará seus investimentos por um período de 4 (quatro) anos contados da data da primeira integralização das cotas da Classe (“**Período de Investimento**”). Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

7.1.1 Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

7.1.2 O período de desinvestimento da Classe iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração da Classe (“**Período de Desinvestimento**”). Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora buscará as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

7.1.3 Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- a. ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos Financeiros de Liquidez; ou

b. à realização de distribuições de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

8. FATORES DE RISCO

8.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 8. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

8.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8.1.2 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. COTAS

Características gerais das Cotas

9.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

9.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de subscrição de Cotas. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

Emissão das Cotas

9.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 9ª deste Anexo.

9.3 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 3.000.000,00 (três milhões) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única.

9.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

9.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

9.6 Sem prejuízo do patrimônio inicial da Classe, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas Subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, desde que tais Subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

9.7 Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim. Dessa forma, a Classe não conta com capital autorizado para novas emissões de Cotas, sendo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.

9.8 Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas e a concessão de direito de preferência na subscrição de novas Cotas por Cotistas (“**Direito de Preferência**”) também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas

9.8.1 Farão jus ao Direito de Preferência que sejam titulares de cotas na data de corte indicada na Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso.

9.8.2 Caberá à Administradora comunicar os Cotistas a cada nova emissão de Cotas para que exerçam o seu Direito de Preferência, bem como definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e os

procedimentos operacionais da B3 e da Administradora, na qualidade de Escriturador das Cotas, ou de quem vier a substituí-lo nessa função, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.

9.8.3 Caso venha a ser definido na Assembleia Especial de Cotistas que delibere sobre a nova emissão, os Cotistas poderão ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu Direito de Preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observada a regulamentação em vigor e os prazos e os procedimentos operacionais aplicáveis.

9.9 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

9.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Cláusula 16 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

9.11 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Subscrição e integralização das Cotas

9.12 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas (“**Termo de Adesão**”); e (ii) boletim de subscrição de Cotas (“**Boletim de Subscrição**”) ou

compromisso de investimento de Cotas (“**Compromisso de Investimento**”), ou o documento de aceitação da Oferta, caso não haja Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, conforme o caso.

9.13 As Cotas serão integralizadas, em **(i)** moeda corrente nacional; ou **(ii)** mediante a entrega de bens e direitos, tais como a entrega de Ativos, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de subscrição.

9.13.1 A integralização de Cotas por meio da entrega de Ativos será feita de acordo com a legislação em vigor e deverá ser realizada no prazo máximo a ser indicado nos respectivos documentos da oferta das Cotas, em linha com o previsto no artigo 11, inciso X, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175. A Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

9.14 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no documento de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, conforme os procedimentos definidos no documento de subscrição.

9.14.1 As Cotas poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

9.15 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição.

9.16 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

9.17 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

9.18 As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("B3" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.

9.18.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.18.2 Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão, administrado pela B3.

9.19 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

9.20 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, conforme previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto na cláusula 10.1.1. abaixo.

10.1.1. O Fundo adotará exclusivamente o método do "Lucro Contábil" (regime de competência), em conformidade com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, de 27 de novembro de 2024, desde que observado o disposto no item 10.1, acima.

10.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

10.2.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

10.2.2. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas

10.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 10.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

10.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 10.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.4 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

10.5 A Gestora, ainda, poderá formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item 10.1 acima.

11. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de

ativos detidos pela Classe; ou (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

11.2 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo conforme eventos descritos no item 11.1 acima, deverão ser adotadas as medidas previstas no capítulo 11 da parte geral do Regulamento.

12. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

12.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

12.2 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia.

12.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

12.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

12.3.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

12.4 A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

12.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, fora do ambiente de negociação da

B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 12.4.1, acima.

12.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos do Fundo.

12.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

12.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

12.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

12.10 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

12.11 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.12 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

56

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

13. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

13.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

13.1.1 Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico (correio eletrônico) entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

13.1.2 Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

13.1.3 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

13.1.4 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se deem por meio eletrônico, observado que as manifestações dos Cotistas (i) devem observar os procedimentos aplicáveis descritos neste capítulo; e (ii) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

13.1.5 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

13.2 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

FII Manatí Renda CDI Plus - Ato de Aprovação da Oferta.pdf

Documento número #f7eb2de6-e120-40d7-b91d-73f44c2669e9

Hash do documento original (SHA256): 11c6c04c240853ee408bfb02a5e24b156026619837f7bbf7c995ab1c87015ab0

Assinaturas

- ✓ **Caio Pereira Romanholi**
Assinou como procurador em 22 abr 2026 às 18:49:09

Caio Pereira Romanholi
Caio Pereira Romanholi
- ✓ **Samuel Castro Pereira**
Assinou em 22 abr 2026 às 18:54:27

Samuel Castro Pereira
Samuel Castro Pereira
- ✓ **Vitor Domingues Sobral**
Assinou como procurador em 22 abr 2026 às 19:09:43

Vitor Domingues Sobral
Vitor Domingues Sobral
- ✓ **Eduardo Vahan Mekbekian**
Assinou em 22 abr 2026 às 19:31:31

Eduardo Vahan Mekbekian
Eduardo Vahan Mekbekian

Log

- 22 abr 2026, 18:43:25 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 criou este documento número f7eb2de6-e120-40d7-b91d-73f44c2669e9. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2026 (18:42). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 abr 2026, 18:47:32 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: vitor.sobral@bancodaycoval.com.br para assinar como procurador, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Domingues Sobral.

- 22 abr 2026, 18:47:32 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: caio.romanholi@bancodaycoval.com.br para assinar como procurador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caio Pereira Romanholi.
- 22 abr 2026, 18:47:32 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: samuel@manaticm.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Samuel Castro Pereira.
- 22 abr 2026, 18:47:32 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: eduardo@manaticm.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Vahan Mekbekian.
- 22 abr 2026, 18:49:09 Caio Pereira Romanholi assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail caio.romanholi@bancodaycoval.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 81e2f3(...), vide anexo manuscript_08 jul 2025, 15-24-04.png. IP: 189.2.196.66. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2026, 18:54:27 Samuel Castro Pereira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail samuel@manaticm.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f0c04c(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 18-54-19.png. IP: 67.159.251.34. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2026, 19:09:43 Vitor Domingues Sobral assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor.sobral@bancodaycoval.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 806455(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 19-09-37.png. IP: 187.32.103.115. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5506 e longitude -46.6333. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2026, 19:31:31 Eduardo Vahan Mekbekian assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail eduardo@manaticm.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b0c58d(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 19-31-11.png. IP: 190.140.22.111. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2026, 19:31:32 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f7eb2de6-e120-40d7-b91d-73f44c2669e9.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f7eb2de6-e120-40d7-b91d-73f44c2669e9, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Caio Pereira Romanholi

Assinou o documento enquanto procurador em 22 abr 2026 às 18:49:09

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 81e2f3(...)



Caio Pereira Romanholi
manuscript_08 jul 2025, 15-24-04.png

Samuel Castro Pereira

Assinou o documento em 22 abr 2026 às 18:54:27

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f0c04c(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Samuel Castro Pereira". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. Faint, semi-transparent text from the document is visible behind the signature.

Samuel Castro Pereira
manuscript_22 abr 2026, 18-54-19.png

Vitor Domingues Sobral

Assinou o documento enquanto procurador em 22 abr 2026 às 19:09:43

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 806455(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Vitor Domingues Sobral". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. Faint, semi-transparent text from the document is visible behind the signature.

Vitor Domingues Sobral
manuscript_22 abr 2026, 19-09-37.png

Eduardo Vahan Mekbekian

Assinou o documento em 22 abr 2026 às 19:31:31

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b0c58d(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Eduardo Vahan Mekbekian". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. Faint, semi-transparent text is visible behind the signature, including the name "Eduardo Vahan Mekbekian" and the date "22/04/2026 19:31:31".

Eduardo Vahan Mekbekian
manuscript_22 abr 2026, 19-31-11.png

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 22 de abril de 2026.

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

i) INTRODUÇÃO

Este Estudo de Viabilidade (“**Estudo**”) foi elaborado pela Manatí Capital Management Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 43.960.839/0001-84 (“**Manatí**” ou “**Gestora**”).

O Estudo consiste na viabilidade referente à oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de cotas da classe única do **Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento nos termos regulado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**FII**” ou “**Fundo**” e “**Classe**”, respectivamente) de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, no valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”) e será distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, correspondentes a adicionais R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões).

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Preliminar**”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” e quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “**Prospectos**”).

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em **(i)**



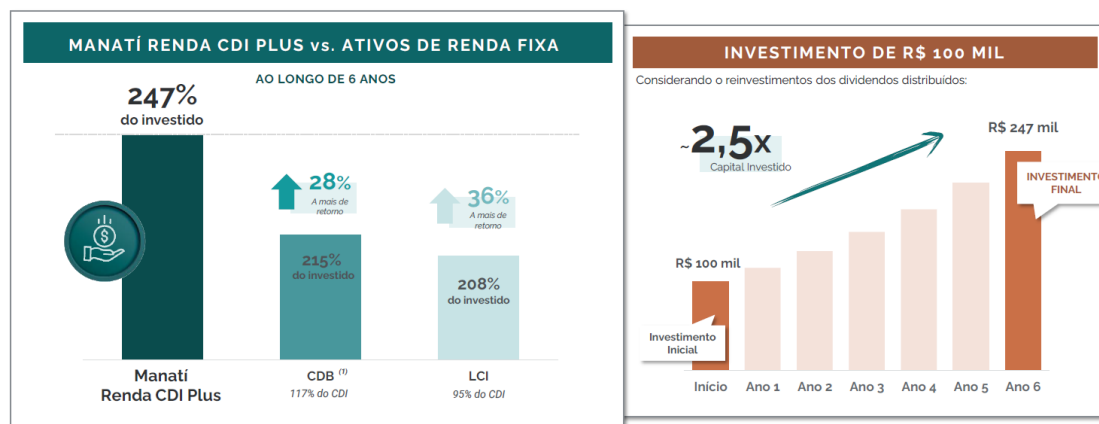
Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iii) Letras de Créditos Imobiliário (“LCI”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) – conforme detalhado nos Prospectos.

As cotas do Fundo serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Balcão B3”), tendo como premissa da gestora a redução de eventual volatilidade da negociação de cotas, quando comparado ao ambiente de bolsa da B3. O Fundo é de prazo determinado de 6 (seis) anos, sendo estimado 4 (quatro) anos de investimento em Ativos Alvo e 2 (dois) anos de desinvestimento dos Ativo Alvo e que pode ser prorrogado por 1 (um) ano adicional – a exclusivo critério da Gestora, caso a Classe possua ativos a serem desinvestidos.

Para realização deste estudo, a Gestora utilizou premissas internas, informações econômico-financeiras, assim como projeção e expectativas de mercado relacionadas ao mercado imobiliário, mercado de crédito e ao mercado de capitais, com base em projeções e dados históricos. As premissas e opiniões expostas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a gestão do Fundo a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade ou volatilidade do veículo ora apresentado.

RESUMO DA OFERTA		MANATÍ RENDA CDI PLUS
VISÃO GERAL Oferta 1ª Emissão do Manatí Renda CDI Plus Gestor Manatí Capital Management Administração Banco Daycoval Regime Tributário Isenção de Imposto de Renda na Distribuição de Dividendos Exclusivamente para Pessoas Físicas Ambiente de Negociação MDA – Balcão B3 (CETIP) Prazo Estimado do Fundo 6 anos - 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimentos ²⁾	CONDIÇÕES DA OFERTA Preço de Emissão R\$ 100,00 por cota (final incluindo custos) Volume da Oferta R\$ 300.000.000,00 Investimento Mínimo R\$ 1.000,00 por Investidor Público Alvo Investidores em Geral CRONOGRAMA DA OFERTA Encerramento do Período de Subscrição: 29 de maio de 2026 Liquidação Estimada da Oferta: 03 de junho de 2026	Retorno Alvo (médio) 16,3% a.a. <i>já líquida de impostos</i> ou 19,1% a.a. equivalente ¹⁾ <i>(considerando gross up de impostos)</i> DY (final médio por mês) 1,3% a.m. (distribuição mensal média, já líquida de IR) Ou 1,5% a.m. equivalente ¹⁾ <i>(considerando gross-up de impostos)</i> CDI + (rentabilidade média) CDI + 2,3% a.a. (já líquida de impostos) Ou CDI + 4,8% a.a. equivalente ¹⁾ <i>(considerando gross-up de impostos)</i>

COMPARATIVO DO INVESTIMENTO ESTIMADO



O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

ii) GESTORA | MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT

A Manatí Capital Management é uma gestora de recursos independente, focada em oportunidades de investimento em ativos alternativos. Especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado, com foco no setor imobiliário, através de diversos veículos de investimento, como CRI, FII, Debêntures, Notas Comerciais, entre outros. Em sua trajetória, a Gestora realizou ofertas de mais de R\$ 1 bilhão em fundos fechados, e conta com mais de 55 mil cotistas investidores¹.

¹ AS EXPECTATIVAS DE RENTABILIDADE INDICAM UMA PREVISÃO DA GESTORA E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. CAPTAÇÃO DOS FUNDOS FECHADOS E TOTAL DE COTISTAS COM BASE EM RELATÓRIO INTERNOS E POR RELATÓRIOS DISPONIBILIZADOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO.

QUEM SOMOS
GESTORA INDEPENDENTE ESPECIALIZADA

CRÉDITO ESTRUTURADO **OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

Destaques Manatí⁽¹⁾

+ R\$ 3,4 Bi

Operações Estruturadas

+ R\$ 1,0 Bi

Captados exclusivamente em Fundos Fechados

+ 55.000

Cotistas em nossos Fundos

EXPERTISE NA GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS			
 MANA11 <i>Manatí Hedge Fund Fil</i> <small>Hedge Fund Imobiliário listado, bicampeão em distribuição de dividendo (2023 e 2024) e retorno expressivo em relação ao IFIX desde o início.</small>	Classificação Hedge Fund Listado Início do Fundo 26/março/2022 Patrimônio Líquido R\$ 354,0 milhões Foco de Atuação Imobiliário Geral Retorno desde início 181,06% IFIX Número de Cotistas 37.720	 MARE11 <i>Manatí Rec. Estruturados</i> <small>Fil cetipado de crédito estruturado, com volatilidade diferente da observada no ambiente de bolsa, pagamento de dividendos e retorno histórico superior ao CDI.</small>	Classificação Fil Cetipado Início do Fundo 03/outubro/2023 Patrimônio Líquido R\$ 158,9 milhões Foco de Atuação Crédito Estruturado Retorno desde início 130,64% do CDI Número de Cotistas 4.250
 MAIS11 <i>Manatí Renda CDI Fil</i> <small>Fil cetipado que busca oferecer ao investidor em geral, exposição a carteira diversificada de crédito estruturado em CDI da Manatí.</small>	Classificação Fil Cetipado Início do Fundo 03/abril/2025 Patrimônio Líquido R\$ 181,6 milhões Foco de Atuação Crédito Estruturado Retorno desde início 135,42% do CDI Número de Cotistas 5.968	 RMOB11 <i>Manatí Renda Imobiliária Fil</i> <small>Fil cetipado que busca oferecer ao investidor em geral, exposição a carteira diversificada de crédito estruturado em CDI e incorporação da Manatí.</small>	Classificação Fil Cetipado Início do Fundo 04/dezembro/2025 Patrimônio Líquido R\$ 250,6 milhões Foco de Atuação Crédito Estruturado Retorno desde início 104,1% do CDI Número de Cotistas 7.215
 TURMALINA <small>Fil de desenvolvimento de 4 projetos residenciais brownfield de alto padrão em Florianópolis/SC conforme estrutura de crédito mezanina.</small>	Classificação Fil Desenvolvimento Início do Fundo 02/fevereiro/2025 Patrimônio Líquido R\$ 56,1 milhões Foco de Atuação Florianópolis Retorno Alvo 21,0% a.a. Parceiro Incorporador CBA Empreendimentos	 ALICERCE <small>Fil de desenvolvimento com investimento via equity preferencial para desenvolvimento de 8 projetos da Patrimar Engenharia, localizados na região Sudeste (SP, MG e RJ).</small>	Classificação Fil Desenvolvimento Início do Fundo 29/dezembro/2025 Patrimônio Líquido R\$ 47,6 milhões Foco de Atuação Sudeste Retorno Alvo IPCA+18,0% a.a. Parceiro Incorporador Patrimar Engenharia

EXPERTISE NA GESTÃO DE FUNDOS

Histórico com Rendimentos Consistentes ⁽¹⁾

Foco na Proteção de Patrimônio

Gestão focada em Fundos

Atualmente, Manatí faz a gestão de Fil, listado e cetipado, e conhece os objetivos principais do produto. Isto posto, entendemos que (i) o pagamento de dividendo competitivo e recorrente e (ii) mitigação da volatilidade da cota patrimonial, são essenciais para o sucesso.

VEÍCULO COM PRAZO

6 anos de prazo esperado

Sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento⁽²⁾, sem exposição e volatilidade do mercado secundário quando em ambiente Cetip.

Fundo com prazo e Cetipado

Com uma carteira diversificada de investimento, na visão da gestora, o objetivo é oferecer um produto que busque uma volatilidade diferente da observada em ambiente de bolsa e capture retorno baseado no atual momento de Selic alta através oportunidades em investimentos por meio de operações originadas e estruturadas pela Gestora.

RENDA CDI PLUS

ALOCÇÃO E CARTEIRA

Diversificação e Curva de Juros

Pipeline de ativos permite alocação rápida e diversificada para redução do carregamento negativo e impacto dos custos, visando aproveitar o atual momento de Selic, com garantias reais e diversificadas, na visão da gestora.

CDI + 4,4%
Média da pipeline indexado ao CDI

VIABILIDADE

Retorno Excedente ao CDI

A Manatí projeta que o Fundo entregue um dividendo mensal e Índice de Sharpe consistentes, baseado nas remunerações dos ativos investidos e desconsiderando opicionalidades positivas fruto da gestão ativa.

1,3% a.m.
Distribuição mensal média por mês

-140% CDI
considerando gross-up de impostos ⁽³⁾

A Gestora busca ainda realizar investimentos em produtos originados e/ou estruturados pela Gestora, com intuito de trazer resultados consistentes e rentáveis para os investidores.

Para tanto, na visão da Gestora, seus diferenciais podem ser pautados pelos seguintes:

PILARES DA ESTRATÉGIA

MANATÍ RENDA CDI PLUS

TESE	DIVERSIFICAÇÃO	MOMENTO	VOLATILIDADE	PRAZO	GESTÃO ATIVA
<p>Alocação em operações imobiliárias – sendo a carteira de CRI com alocação média estimada de CDI+4,4%</p> <p>GARANTIA REAL: 163% de garantia média atrelada as operações do pipeline em CDI+</p>	<p>Carteira diversificada mirando concentração MÁXIMA DE 5% POR ATIVO ⁽¹⁾</p>	<p>Aproveitar cenário de JUROS ALTOS e POSITIVO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, na visão da gestora</p>	<p>Alvo em operações pós fixadas, para MITIGAÇÃO DA VOLATILIDADE da cota patrimonial ⁽²⁾</p>	<p>PRAZO ESTIMADO DE 6 ANOS, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento ⁽³⁾</p>	<p>TIME PROFESSIONAL que visa otimizar a escolha dos ativos a serem investidos</p>
<p>Efeitos da COTA CETIPADA e MITIGAÇÃO DE "CURVA J", na visão da gestora</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volatilidade costuma ser menor do que ocorre no ambiente de bolsa para o investidor na marcação de suas cotas; • Cotas costumam refletir o desempenho dos investimentos realizados pelo FII, e menos aspectos macroeconômicos, na visão da gestora; • A carteira dos investidores reflete o valor patrimonial do fundo; • Estratégia busca proteger o investidor de volatilidade observada no ambiente de bolsa em momentos de maior imprevisibilidade; 					

PILARES DA ESTRATÉGIA

MANATÍ RENDA CDI PLUS

Experiência em Operações Estruturadas de Crédito
Foco em transações de crédito pulverizadas e de crédito corporativos com garantias reais e diversificadas.

Prazo Determinado com Devolução do Capital
Devolução do capital reduz os riscos de oscilação do patrimônio do investidor ao longo do tempo (mercado secundário).

Alocação Diversificada em Operações em CDI
Exposição a carteira de crédito estruturado pós-fixada visando aproveitar o atual momento de Taxa Selic.

MANATÍ RENDA CDI PLUS

PRODUTO IDEAL
PARA O ATUAL MOMENTO DE MERCADO NA VISÃO DA GESTORA

MANATÍ CAPITAL MANAGENT

Gestora independente constituída sob o modelo de *partnership*, focada em soluções de **crédito estruturado** e **real estate** com atuação nacional e multisetorial

CRÉDITO ESTRUTURADO

- ✓ Experiência na estruturação de operações de crédito, com atuação em todos os etapas do processo, como validação de modelos de negócio, análise de fluxos financeiros, conformação de estruturas operacionais e execução de garantias.

REAL ESTATE

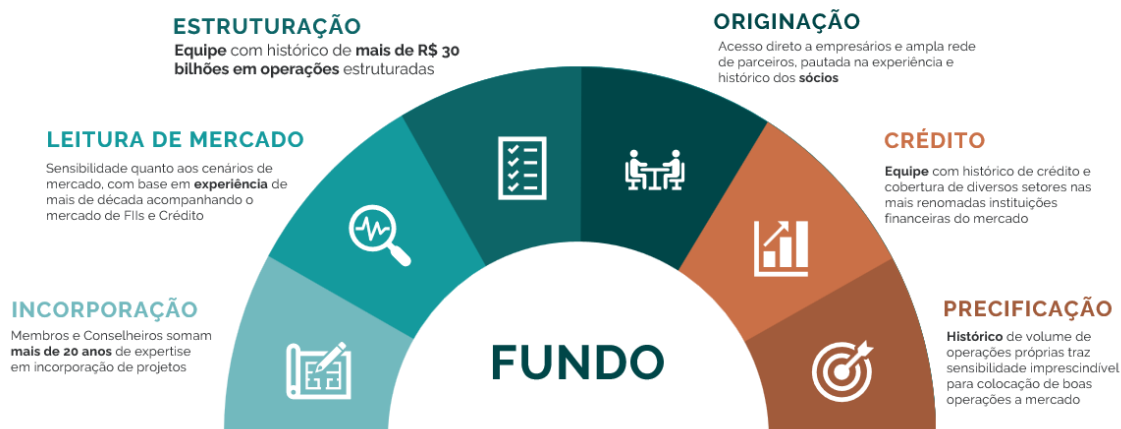
- ✓ Atuação de ponta a ponta no setor de real estate, com mais de 20 anos de experiência em incorporação, análise de crédito, origemção e gestão de operações imobiliárias. Atuação prática como executivos C-level nos principais players do mercado, na visão da gestora

ATUAÇÃO NACIONAL E IN LOCO

- ✓ Política de visita *in loco* em todos os ativos do portfólio e aprimoramento contínuo da inteligência sobre as investidas e da sua dinâmica local, gerando novas oportunidades com risco retorno diferenciado, na visão da gestora

EQUIPE MULTISSETORIAL E INTERDISCIPLINAR

- ✓ Equipe com *track record* em soluções de capital para empresas de diferentes setores como tecnologia, varejo, agronegócio e financeiro



Fonte: Gestora. A apresentação da distribuição de investimentos proposta, conforme promessa advinda no estado de validade estabelecido pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, como promessa garantida ou suposição de rentabilidade futura ou de geração de caixa em qualquer caso. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em informações e em condições que poderão ser significativamente diferentes das informações contidas neste documento de caráter informativo. Não há garantia de que o gestor ou qualquer investidor não sofrerá prejuízos decorrentes da realização das operações propostas, independentemente das condições de mercado. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

10

O compromisso da Gestora está sempre na gestão profissional e eficiente do capital do investidor, buscando alternativas únicas, rentáveis e com riscos mitigados. A Manatí acredita que a busca para gerar valor de forma consistente deve ser sempre acompanhada de uma análise minuciosa e diligente das oportunidades. Ademais, a Gestora busca manter uma relação próxima com os investidores, estando disponível para o esclarecimento de dúvidas e mantendo os investidores informados sobre os investimentos.

Além disso, a Manatí busca atuar de forma colaborativa, promovendo o crescimento das companhias financiadas, buscando prover soluções ágeis e customizadas frente ao crescimento dessas companhias. Importante ressaltar que a Gestora mantém uma visão de longo prazo, a qual configura-se como um de seus diferenciais.

Por fim, a Manatí também conta com *expertise* de sua equipe de gestão, que consolida mais de R\$ 30 bilhões em histórico de operações estruturadas no mercado de capitais e foco em crédito estruturado multissetorial. A respeito da estrutura da Gestora, a Manatí conta com uma estrutura meritocrática de *Partnership*, o que potencializa a capacidade de atração de talentos e coesão do time de gestão, uma vez que se trata do projeto de vida dos sócios.

Arelados aos diferenciais da Gestora, as aprovações e processo de investimento são entendidos como fundamentais. Este processo foi criado por meio da combinação das melhores práticas desenvolvidas e vivenciadas ao longo dos anos de experiência de cada um dos sócios, e suporta todas as decisões de investimento. Dessa forma, a Gestora busca aportar disciplina e análise completa, em operações de setores e estruturas diversas, que são o cerne da atuação da

Manatí como Gestora de investimentos, visando oportunidades interessantes independente do segmento.

A Gestora conta com uma equipe dedicada de sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado. Abaixo é possível encontrar um breve resumo sobre integrantes do grupo da Gestora.

TIME EXPERIENTE E MULTIDISCIPLINAR

Principais Sócios Executivos

Samuel Pereira	Eduardo Mehbekian	Bruno Nunes	Pedro Ferretti
CEO Diretor de Riscos	CIO Portfolio Manager	Diretor de Incorporação	Diretor de Produtos e Estruturação
<ul style="list-style-type: none"> Ex-Head do Middle Market do IB da XP. Mais de 18 anos de experiência profissional Atuou na área imobiliária no Santander, RB Capital e XP Atuou nas áreas de Crédito, Structured Finance, DCM, ECM, M&A, Investimento Proprietário e Banker no Santander, SMBC, RB Capital e XP. Fundou a Manatí em 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Ex-Gestor de Portfólio de Fundos de Hedge e FIs na Rio Bravo e RB Capital Mais de 13 anos de experiência profissional Ex-Banqueiro de Investimento do Setor Imobiliário na XP Engenheiro Civil, proveniente de família de incorporadores e construtores. Fundou a Manatí em 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Ex-Diretor Vendas e Marketing Alphaville S.A. Mais de 24 anos de experiência profissional Ex-Sócio da Uibrex Asset responsável pela parte de estratégia imobiliária e Ex-Sócio e Diretor de Novos Negócios da Sequóia Properties responsável pelo desenvolvimento de projetos de incorporação Passagem por Alphaville, Uibrex, Sequóia Properties, PDC, Galisa, Bematech, Ambev e Exxon Mobil. Fundou a Manatí em 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Diretor de Produtos e Estruturação da Manatí Mais de 10 anos de experiência profissional Atuou nas áreas de Crédito Estruturado, DCM, ECM e M&A no Banco Brasil Plural e RB Capital Atuou na área de gestão em operações de crédito estruturadas e securitizadas na Riza Asset Fundou a Manatí em 2021

Sócios Executivos

 <p>Renan Manda Head de Inteligência de Mercado</p> <ul style="list-style-type: none"> Mais de 15 anos de experiência em Research e Inteligência de Mercado Ex-Head Equity Research Real Estate/REITs no Santander e XP
 <p>Bruno Sitta Imobiliário Divisão Estruturada</p> <ul style="list-style-type: none"> Mais de 9 anos de experiência profissional (2 anos em Paris/França) sendo mais de 7 anos em Crédito Estruturado, DCM e Imobiliário

+ 9 Profissionais

Consultores/Conselheiros

 <p>José Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Ex-Vice Presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal. Mais de 35 anos de experiência profissional em Incorporação/Setor Financeiro Responsável na concepção, implementação e gestão do programa Minha Casa Minha Vida na Caixa Econômica Federal, fase I e II. Atua e/ou atuou como conselheiro da Tenda, Pacaembu, Wiz Corretora, Realiza e Outras 	 <p>Murilo Marcondes</p> <ul style="list-style-type: none"> Ex-CFO You Inc. atuando desde a concepção inicial da empresa. Mais de 24 anos de experiência profissional Passagem por You Inc, Even, Cyrela e Lopes. Atuou em várias posições de liderança na incorporação: (i) Planejamento Estratégico e Vendas, (ii) Desenvolvimento de Produtos e Compra de Terrenos, (iii) Incorporação e (iv) CFO.
--	---

Foto: Gestora

CONSELHO

José Urbano, idealizador e líder de implementação do Programa MCMV, é Conselheiro Consultivo da Manatí.



José Urbano Duarte

Conselheiro Consultivo

Urbano faz parte do time da Manatí e atua como Conselheiro Consultivo auxiliando a Manatí em sua estratégia de longo prazo.

Em sua carreira, Urbano foi Vice Presidente de Habitação da CEF, aonde liderou a implementação e gestão do Programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, atua/atuou como Conselheiro de diversas companhias tais quais: **Tenda, Pacaembu, Wiz Corretora, Realiza e outras.**

 [Ex-VP de habitação da Caixa, José Duarte, é novo conselheiro da Manatí Capital](#)
 ESTÁDIO | ESTÁDIO.COM.BR

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A MANATÍ NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCRO, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO FORMULÁRIO

DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

iii) MOMENTO DE MERCADO

A Gestora entende o momento atual como propício para novas operações de crédito estruturado, devido, na sua visão, ao enxugamento de crédito de maneira geral, especialmente quando analisado o esgotamento do crédito bancário tradicional ao setor imobiliário e a contínua necessidade de capital por parte das empresas.

Nesse contexto, na visão da Gestora, o mercado de crédito estruturado possibilita investimentos com relação risco-retorno mais atrativa em relação às taxas de emissão praticadas em momentos mais habituais de mercado.

ESTUDOS DE CASO MANATÍ

OPERAÇÃO DE CRI E RAZÃO DE GARANTIA

vivapark
Porto Belo

CONCEITO DO PRODUTO
Bairro planejado localizado em Porto Belo/SC, sendo reconhecida, na visão da gestora, em todo o Brasil.

ESTRUTURA DO INVESTIMENTO
A Manatí realizou o CRI de financiamento de término de obras para os empreendimentos Vértice, Voz e Vista Jardins pertencentes a Volkman e a Torresani.

Vértice⁰¹
• VGV: R\$ 348 mi

Prêmios
Architecture, Construction & Design Awards 2022
LEED - Leadership in Energy and Environmental Design
International Property Awards

Prêmiação Internacional, Baseada em arquitetura, construção e design inovadores.
Certificação global de sustentabilidade.
Prêmiação Internacional, Projeta e emprega os melhores talentos em arquitetura e design.

Voz⁰²
• VGV: R\$ 188 mi

Termsheet integralizado

Taxa da Operação	CDI + 5,14% a.a. (média ponderada)
% Vendas	88,6% vendido (média)
% Obras	49,4% de obras executadas (média)

Vista Jardins⁰³
• VGV: R\$ 218 mi

Razão de Garantia

854%

Saldo Devedor
Carteira de Recebíveis a VP + Estoque

ESTUDOS DE CASO MANATÍ

OPERAÇÃO DE CRI E RAZÃO DE GARANTIA

PÁTIO Roraima
SHOPPING

NOI	• R\$ 20 mm
OCUPAÇÃO	96%
GARANTIA REAL	500% do saldo devedor
NOI/PMT	4,0x
TAXA	NTNB + 2,00% a.a.

CONTEXTO DA TRANSAÇÃO
Mesmo com alguns concorrentes de grande porte, na visão da gestora, **atualmente o shopping Pátio Roraima é o ativo destaque desse tipo na região.**
A operação surgiu como um **bridge loan** para a aquisição alavancada da participação no ativo por parte de um dos sócios.

500%

Entre o Saldo Devedor inicial e o pacote de garantias composto entre o ativo e os recebíveis atrelados a operação

AMARANTE

EBITDA	• R\$ 200 mm
CAIXA > DÍVIDA BRUTA (2024)	
GARANTIA REAL	310% do saldo devedor
RECEBÍVEIS	65,5% do saldo devedor
TAXA	CDI + 4,00% a.a.

CONTEXTO DA TRANSAÇÃO
A história do Grupo Amarante começou em 1989, com a fundação do resort Salinas Maragogi, em Alagoas. Desde então o Grupo vem se consolidando como **um dos maiores e mais rentáveis players do setor de hospitalidade do litoral nordestino** ⁰¹.

310%

Entre o Saldo Devedor inicial e o pacote de garantias composto entre os ativos, devedos em garantia e os recebíveis de cartão de crédito atrelados a operação



INVESTIMENTO EM PROJETOS RESIDENCIAIS

CONCEITO DO PRODUTO

Concebido para rentabilizar seus recursos baseado em 4 projetos residenciais de alto padrãoTM localizados na praça de Florianópolis/SC (Centro, Jurerê Internacional e Ponta das Canas), com exposição via **operações mezanino** e que somam **R\$ 775 milhões de VGV** (Valor Geral de Vendas). Todos os projetos já estão aprovados, com a Manati coordenando junto ao empreendedor toda estratégia de lançamento, comercial, preço de venda.

Florianópolis

1º CAPITAL MAIS RICA DO BRASIL⁽³⁾, maior renda média por habitante declarada no IRPF: R\$ 4.215,00/mês

2º MENOR ÍNDICE DE DESEMPREGO⁽³⁾ das capitais brasileiras

1º CAPITAL MAIS SEGURA⁽⁴⁾ do Brasil



RETORNO MÉDIO **+20% a.a. PREFIXADO**

ÍNDICE DE COBERTURA

ESTRUTURA DO INVESTIMENTO

O modelo de exposição é via operações **mezanino**, ou seja, todo o resultado gerado pelo projeto é direcionado primeiro para nossa remuneração. Apenas após o atingimento da meta de retorno, o incorporador passa a receber dividendo, o que enseja em **índice de cobertura de 3x ou mais** o investimento realizado em relação ao dividendo projetado.

<p>PHYSIS PLACE</p> <ul style="list-style-type: none"> VGV Estimado R\$ 152,0mm Custo de Obra Estimado R\$ 46,1mm <p>Índice de Cobertura 2,97x</p>	<p>ALLURE</p> <ul style="list-style-type: none"> VGV Estimado R\$ 62,9mm Custo de Obra Estimado R\$ 27,7mm <p>Índice de Cobertura 3,97x</p>
<p>PUERTO MADERO</p> <ul style="list-style-type: none"> VGV Estimado R\$ 182,9mm Custo de Obra Estimado R\$ 59,7mm <p>Índice de Cobertura 4,16x</p>	<p>NATÚS</p> <ul style="list-style-type: none"> VGV Estimado R\$ 377,2mm Custo de Obra Estimado R\$ 174,7mm <p>Índice de Cobertura 3,25x</p>

PACOTE DE GARANTIAS NA PRÁTICA

CRI VISTA JARDINS

Operação de Financiamento de Obras do Empreendimento Vista Jardins, localizado no VivaPark, em Porto Belo/SC

PACOTE DE GARANTIAS

- AF de Imóvel
- AF de Quotas
- CF de Recebíveis
- Aval

Razão de Garantia 680%

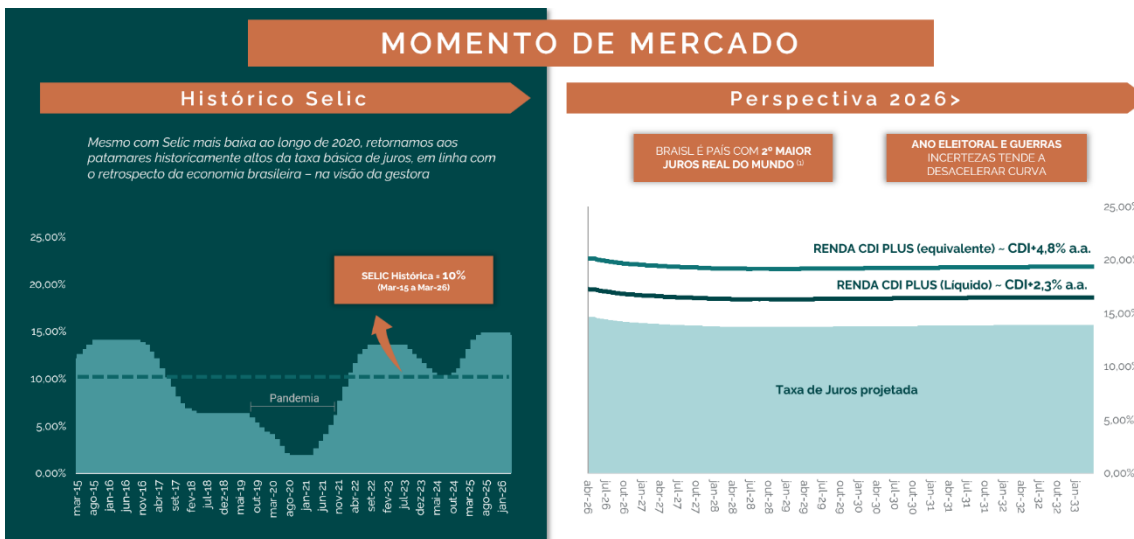
Considerando a carteira de Crédito Adimplente descontada a Taxa da Operação, + 70% do Valor do Edoque em relação ao Saldo Devidor da Operação

AF de Imóvel:
Alienação da matrícula contendo todas as unidades (R\$ 359 milhões de Avaliação);

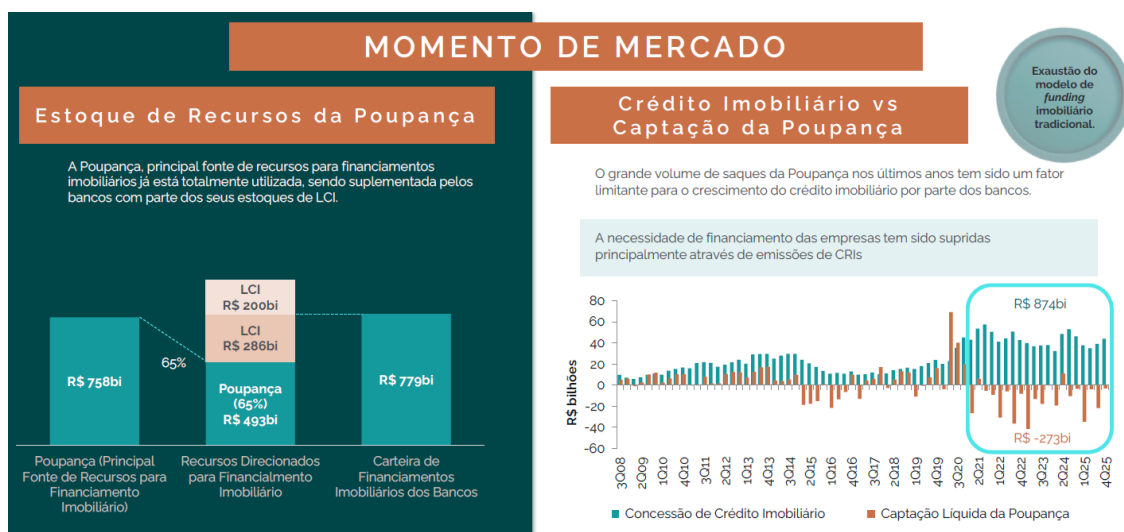
CF de Recebíveis:
R\$ 53,9 milhões de carteira contratada a valor presente.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL**
 - AF de Imóveis do Empreendimento Alvo ou demais terrenos;
 - Registro na Matrícula da Alienação na primeira integralização;
 - Respaldo de 2x o valor da operação garantido com imóveis.
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**
 - Controle dos benefícios e direitos da SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento (dividendos, JCP);
 - Direito de Assunção Temporária em caso de execução de garantias;
 - Registro da Garantia na Junta Comercial na primeira integralização.
- CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**
 - Cessão dos Recebíveis de todo o recebimento da companhia atrelada ao Empreendimento Alvo;
 - Recursos transitam diretamente pela conta do Patrimônio Separado da Operação;
- AVAL DOS SÓCIOS**
 - Aval solidário da Holding controladora das SPEs;
 - Aval solidário das Pessoas Físicas sócias das empresas controladoras das SPEs - dando respaldo ao pagamento das obrigações do CRI em caso de vencimento antecipado da operação.

Mesmo com a Taxa Selic mais baixa ao longo de 2020, retornamos aos patamares historicamente altos da taxa básica de juros, em linha com o retrospecto mais longo da



economia brasileira – na visão da gestora. Dessa maneira, na visão da Gestora, a Manatí acredita que principalmente investimentos em crédito privado atrelado ao CDI são uma estratégia vencedora para o atual momento de mercado, conforme será exposto ao longo deste estudo e os quais fazem parte dos Ativos Alvo do Fundo.



Crédito Privado direto ou via Fundo?

Na visão da Gestora, num ciclo prolongado de juros elevados, empresas reconhecidas e bem avaliadas também demonstraram vulnerabilidade — os eventos recentes são evidência disso. A forma de acessar o ativo importa tanto quanto o ativo em si.

Ativo Direto: CRI, CRA ou Debênture	Manatí Renda CDI Plus FII
<p>SELEÇÃO Num ambiente de juros elevados, mesmo empresas que, na visão da gestora, são reconhecidas e bem avaliadas não estão isentas — e o investidor individual não tem instrumentos para antecipar a deterioração</p> <p>CONCENTRAÇÃO Exposição total a um único devedor. Um evento de crédito pode comprometer o portfólio inteiro — sem amortecimento, sem diversificação</p> <p>MONITORAMENTO Investidor toma ciência da deterioração junto com o mercado — sem acesso a dados, covenants ou alertas antecipados</p> <p>LIQUIDEZ Mercado secundário poderá ser menos líquido. A saída do investimento poderá ter deságio no pior momento — ou espera forçada até o vencimento</p> <p>ACESSO Restrito às emissões abertas ao público geral — estruturas e garantias costumam ser mais simples que as disponíveis ao investidor profissional</p>	<p>SELEÇÃO Due diligence proprietária, com análise de balanço, garantias e estrutura antes de qualquer alocação, conforme especialização e track record da Manatí</p> <p>CONCENTRAÇÃO Múltiplos devedores e setores. Diversificação e pulverização contribuem para movimentos mais comportados no nível da cota do fundo</p> <p>MONITORAMENTO Acompanhamento ativo de covenants e sinais de deterioração podem possibilitar a capacidade de agir e atuar junto ao devedor para ajustes de rota e busca pelo sucesso da operação do começo ao fim</p> <p>LIQUIDEZ Prazo definido com possibilidade de liquidez intermediária disponível no mercado secundário</p> <p>ACESSO Operações estruturadas em sua maioria para o mercado profissional, com garantias reais, covenants financeiros personalizados e estruturas usualmente indisponíveis no varejo</p>

Na visão da Gestora, o fundo não elimina o risco de crédito — ele o gerencia ativamente antes que vire notícia. Seleção criteriosa, diversificação real e monitoramento contínuo, na visão da gestora, são a diferença entre absorver um evento e antecipar um problema.

MODALIDADES DAS OPERAÇÕES-ALVO

Operações personalizadas, conforme necessidade de capital por parte do devedor, distribuídas ao longo de todo o espectro de risco: desde estruturas tradicionais com composição de garantias corporativas e ativos reais até operações com garantias ainda não performadas. A capacidade de estruturação interna permite também a implementação de inovações, defendendo ao máximo o interesse do investidor. Sócios e Gestora originam oportunidades que

são investidas exclusivamente pela Manatí, ou junto com seletos *players* de mercado, em escala nacional, entregando aos investidores uma relação risco-retorno diferenciada, na visão da gestora.

Entre as modalidades de operações-alvo do Fundo estão:



Fonte: Diretoria. As operações alvo descritas acima representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, contratação, venda, não havendo qualquer documento celebrado pelo Fundo alvo pela Diretoria. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se trata de condições indicativas e passíveis de alteração.

iv) **PREMISSAS DO ESTUDO**

Premissas Macroeconômicas

- A Taxa DI (“CDI”) foi projetada com base nas taxas referencias B3 “DI x Pré”.

Os indicadores foram divulgados pela B3 e contam com data base de 30 de março de 2026. Disponíveis para consulta em consulta em: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Premissas das Receitas Financeiras e das Alocações Indicativas

Abertura do Pipeline Indicativo por segmento, assim como destaques desse:

PIPELINE INDICATIVO

O Fundo buscará investir em uma carteira diversificada, tanto no âmbito das teses de investimento como também no quesito concentração máxima, visando mitigar os riscos não sistêmicos.



Fonte: Gestora. A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste slide trata-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí.

Fonte: Gestora. A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste slide trata-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí

Apertura detalhada do Pipeline Indicativo:

PIPELINE INDICATIVO							
nº	Tipo	Indexador	Taxa (a.a.)	Duração Estimada (anos)	Alocação Potencial (R\$)	Razão de Garantia	Garantias
Operação 1	CRI	CDI +	4,00%	1,9	25.000.000	160%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 2	CRI	CDI +	4,75%	2,5	10.000.000	180%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 3	CRI	CDI +	4,75%	2,1	15.000.000	180%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 4	CRI	CDI +	5,20%	2,8	15.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 5	CRI	CDI +	4,35%	2,7	20.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 6	CRI	CDI +	4,25%	2,9	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 7	CRI	CDI +	5,30%	3,0	15.000.000	150%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 8	CRI	CDI +	4,50%	4,1	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 9	CRI	CDI +	4,50%	2,5	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 10	CRI	CDI +	5,00%	1,1	15.000.000	160%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 11	CRI	CDI +	4,20%	3,6	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 12	CRI	CDI +	4,30%	5,6	25.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 13	CRI	CDI +	5,15%	3,4	15.000.000	140%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 14	CRI	CDI +	3,50%	1,4	25.000.000	180%	Aval, CF Recebíveis
Operação 15	CRI	CDI +	3,80%	3,0	25.000.000	130%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 16	CRI	CDI +	4,00%	3,4	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 17	CRI	CDI +	3,95%	2,2	25.000.000	161%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 18	CRI	CDI +	5,15%	1,8	25.000.000	200%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, AF Imóvel
Operação 19	CRI	CDI +	5,00%	2,7	15.000.000	167%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Operação 20	CRI	CDI +	4,30%	2,6	20.000.000	189%	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis
Total					R\$ 415.000.000	163%	

Fonte: Gestora. A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste slide trata-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas.

As alocações indicativas destacadas acima representam um volume superior ao Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, para fins dos cálculos financeiros de rentabilidade do Fundo, conforme investimentos nos Ativos-Alvo apresentados no Pipeline indicativo, considerou-



se uma rentabilidade média dos ativos alocados de CDI + 4,4% a.a. - com base na média ponderada entre rentabilidade dos ativos tipo CRI, com sua alocação potencial - conforme apresentado na tabela do pipeline indicativo.

Adicionalmente, no momento da integralização dos recursos, poderá haver novos ativos elegíveis para investimento conforme a política de investimento em análise e que podem vir a fazer parte da carteira do Fundo. Uma vez que se estima que parcela das operações do Pipeline serão de originação e/ou estruturação da Gestora, projeta-se ganho extraordinário com negociação, ou prêmios de juros extraordinários das operações, no montante equivalente 0,35% a.a. sobre o Montante Inicial da Oferta, distribuídos ao longo do prazo estimado do Fundo.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.



ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Velocidade de Alocação

A Gestora projeta que os recursos sejam alocados nos Ativos-Alvo durante os primeiros dois meses após a respectiva integralização do Fundo, sendo esta projetada no Estudo, ocorrendo em liquidação de tranche única.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS NA VELOCIDADE DE ALOCAÇÃO ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Taxa de Administração, Gestão e Escrituração do Fundo

Pela prestação de serviços da administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, será devido pelo Fundo a Taxa Global correspondente ao percentual de 1,35% a.a. (um inteiro e trinta e cinco por cento ao ano), devido ao administrador, custodiante e ao gestor do Fundo, nos termos do Regulamento.

Taxa de Performance do Fundo

Sobre o percentual que exceder o *benchmark* de 100% (cem por cento) do CDI, a Gestora fará jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento), paga semestralmente, nos termos do Regulamento.

Custos da Oferta

Estimados em aproximadamente 3,97% do Montante Inicial da Oferta, conforme detalhado nos Prospectos da Oferta.

Outras Despesas Recorrentes do Fundo



Taxas de manutenção CVM, Anbima, B3, auditoria e demais custos de manutenção do Fundo que são estimados em 0,05% a.a. do patrimônio líquido do FII.

Alocação em Demais Ativos não Mapeados no Pipeline Indicativo

Foi considerado que ao longo da vigência do Fundo, 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do patrimônio líquido desse será investido em cotas de fundos de investimento abertos com política de investimento prioritariamente em títulos públicos e de renda fixa, que apresentem alta liquidez (fundos caixa de zeragem), ou operações compromissadas de CRI de maneira a entregarem remuneração média líquida equivalente ao CDI.

Amortização do Fundo e o Prazo Determinado Estimado

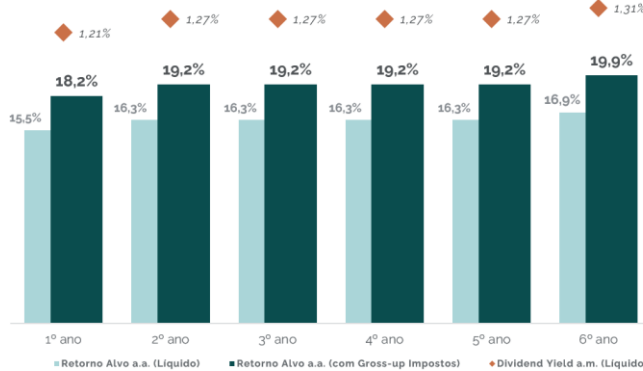
O Fundo projeta alocação em Ativos Alvo durante 4 (quatro) anos, e 2 (dois) anos de desinvestimento das alocações realizadas, totalizando prazo estimado total de 6 (seis) anos, podendo haver prorrogação de 1 (um) ano adicional para desinvestimento. Para fins do estudo, a devolução de capital do Fundo via amortização, foi considerada de maneira única ao final do último ano do Fundo, de maneira que durante o processo de amortização do Fundo e/ou dos Ativos Alvo investidos, mantém-se as premissas de rentabilidade mencionadas nesse Estudo.

v) RETORNO ESTIMADO E CONCLUSÃO

Com base nas premissas expostas ao longo do Estudo, composto por estimativas da Gestora, assim como por variáveis macroeconômicas, a Gestora elaborou o resultado esperado do Fundo e de seu retorno potencial aos cotistas. Dessa forma, a Gestora estima entregar retornos consistentes em patamares superiores a performance de seu *benchmark* (CDI), de acordo com o exposto na sequência:

ESTUDO DE VIABILIDADE

EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD POR ANO



Retorno Alvo (média)

16,3% a.a.
já líquida de impostos
ou **19,1% a.a. equivalente** ⁽¹⁾
(considerando gross up de impostos)

DY (final médio por mês)

1,3% a.m. (distribuição mensal média, já líquida de IR)
Ou **1,5% a.m. equivalente** ⁽²⁾
(considerando gross-up de impostos)

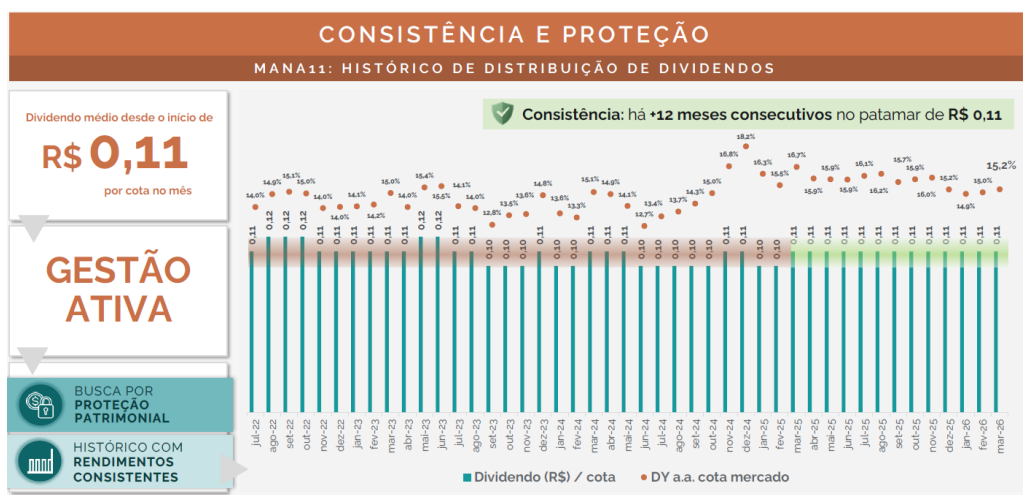
CDI + (rentabilidade média)

CDI + 2,3% a.a. (já líquida de impostos)
Ou **CDI + 4,8% a.a. equivalente** ⁽³⁾ (considerando gross-up de impostos)

Fonte: Reuters. Os dados do 3º trimestre de 2023 são referentes a parcela de mercado de renda na distribuição de dividendos anteriormente para o patamar fixo (1) Considerando gross-up de 10% no imposto de renda, tendo em vista a previsão de aumento substancialmente na distribuição de dividendos para o ano de 2024. Como no caso de uma distribuição de dividendos, a distribuição de dividendos para o ano de 2024, não representa o total devido ao contribuinte. A cobrança referente ao total devido ao contribuinte, como promessa, garante ao investidor de carterização, sobre ou do benefício de isenção aos cotistas. As informações apresentadas neste relatório são baseadas em informações e em condições não garantidas e não representam uma garantia de que a performance passada ou futura será semelhante à performance passada ou futura. NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUBSÍDIO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE GERAÇÃO DE RECURSOS ADICIONAIS. As informações contidas neste relatório são de propriedade da Manatí e não devem ser divulgadas sem a autorização expressa da Manatí.

Anexo:

AS RENTABILIDADES ESTIMADAS ACIMA DESCRITAS NÃO CARACTERIZAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS. MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA E OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.



RETROSPECTO MANA11

MANA11: HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



O MANA11 se posicionou como **TRICAMPEÃO (2023, 2024, 2025)**, em pagamento de dividendos, comparado com os demais fundos imobiliários de estratégia Hedge Fund no mesmo período.⁽¹⁾



Veja os maiores dividendos dos FIs de Hedge nos últimos meses.

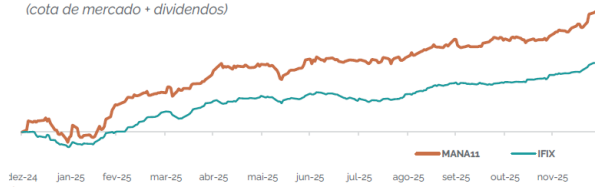


MANA11 | FOCO NO PILAR DE CRÉDITO ESTRUTURADO

RENTABILIDADE E CRESCIMENTO DE COTISTAS EM 2025

RENTABILIDADE MANA11 vs. IFIX

(cota de mercado + dividendos)



Retorno total de

37,4%

Entre valorização da cota no mercado secundário e dividendos distribuídos

176,9%

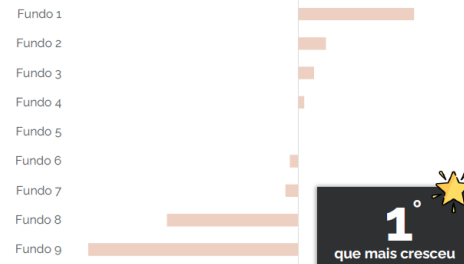
IFIX



Com esse retorno, o MANA11 foi um dos Hedge Funds Imobiliários que mais se valorizou em 2025⁽¹⁾

CRESCIMENTO DE COTISTAS

MANA11



1º

que mais cresceu a base de Investidores em 2025, dentre os FIs Hedge Funds Imobiliários, de forma orgânica⁽¹⁾

MANATÍ RENDA CDI | FOCO NO PILAR DE CRÉDITO ESTRUTURADO

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

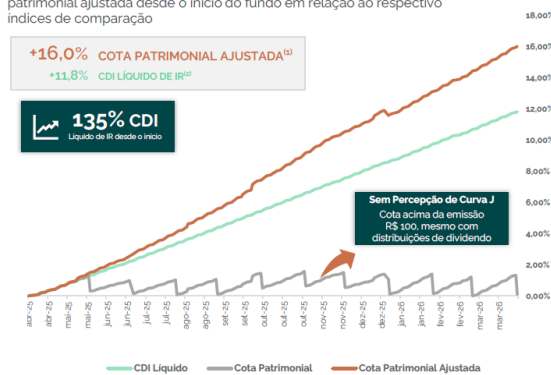
HISTÓRICO DE PERFORMANCE

Rentabilidade acumulada do Manatí Renda CDI, considerando a cota patrimonial ajustada desde o início do fundo em relação ao respectivo índices de comparação

+16,0% COTA PATRIMONIAL AJUSTADA⁽¹⁾

+11,8% CDI LÍQUIDO DE IR⁽²⁾

135% CDI
Líquido de IR desde o início



Sem Percepção de Curva J
Cota acima da emissão R\$ 100, mesmo com distribuições de dividendo

CARTEIRA DE ATIVOS

Fundo já alocado em ativos pós fixados, com diversificação

INDEXADOR

% portfólio de CRI

100%

Indexado ao CDI

REMUNERAÇÃO

Portfólio médio da carteira

CDI + 4,0% a.a.

ou

129% do CDI

DIVERSIFICAÇÃO

concentração limitada

25

ativos diferentes
5% de concentração máxima

MANATÍ RENDA CDI

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO E PERFORMANCE

Terceiro mês consecutivo de

R\$ 1,30
por cota
no mês

Rentabilidade da última distribuição

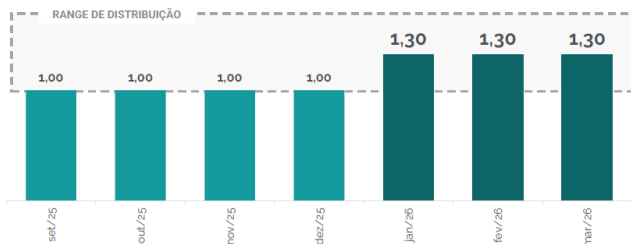
126,1%
Em relação ao
CDI Equivalente

Dividend Yield da distribuição

16,8%
a.a. líquido, em
relação à cota de
anúncio

Fruto da carteira de ativos de DNA Manatí, com perfil estruturado e respaldo de garantias, na visão da gestora, **resultados extraordinários¹ e busca proteção do patrimônio** promovida pelo time de gestão, nessa nova fase do Manatí Renda CDI, **aumentamos o dividendo mensal para o patamar de R\$ 1,30 por cota**, que se traduz de forma competitiva frente ao custo de oportunidade, representado pelo CDI.

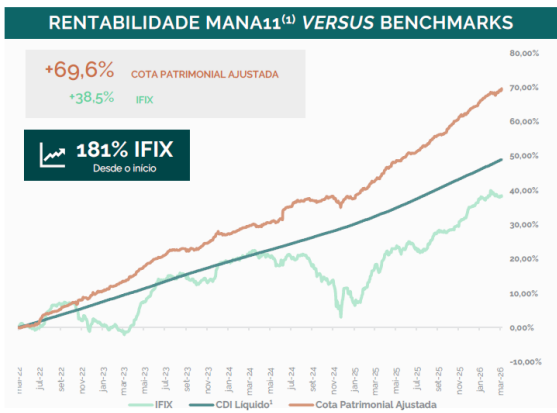
DISTRIBUIÇÃO HISTÓRICA DE DIVIDENDOS



DESTAQUES OPERACIONAIS

HISTÓRICO MANA11 DESDE O INÍCIO

- FII destaque**, na visão da gestora, na estratégia Hedge Fund Imobiliário em termos de retorno da cota patrimonial ajustada¹⁰ e dividendos distribuídos desde o início do MANA11.
- Retorno da Cota Patrimonial Ajustada desde o início de 44,02%**, o que equivale a **157% IFIX**.
- Em linha com o nosso DNA, patrimônio do FII majoritariamente investido em operações próprias, com taxa média de CDI + 4,42% a.a. e IPCA + 9,85% a.a.
- Foco em estruturação e leitura de mercado**, a exemplo de originação e estruturação de operações personalizadas.
- MANA11 foi o FII hedge fund/multiestratégia que mais pagou dividendo por cota em 2023 e 2024**¹⁰, fruto da alocação estratégica e gestão ativa no giro de posições com ganho de capital e sem devolução de principal.



Notas: 10. O valor da cota ajustada pelo pagamento de dividendos. Fonte: D3. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em situações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As informações contidas neste documento são apenas de caráter informativo e não representam em qualquer hipótese uma recomendação de investimento. Não há garantia de que poderão ocorrer oportunidades de investimento para o Manatí, sem de que o Manatí não será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas. Indicar a sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou obter resultados superiores aos de outros cotistas. Não há garantia de que o Manatí não será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas. Manatí não garante a liquidez de suas cotas. A rentabilidade futura ou de benefício de recursos aos cotistas, a qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, com ou sem garantia ou subordinação de rentabilidade futura ou de benefício de recursos aos cotistas.

AS RENTABILIDADES ESTIMADAS ACIMA DESCRITAS NÃO CARACTERIZAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS. MESMO QUE TAIS PREMISAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA E OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Eduardo Vahan Melbekian

Estudo de Viabilidade - Manati Renda CDI Plus_V4.docx

Documento número #3ef8ed95-e4fc-4717-a0b9-b2c697f71923

Hash do documento original (SHA256): b0c241087dd7320dc2460b07a02429e1575601cbd4d64482c3109eca68888ecb

Assinaturas

✓ **Eduardo Vahan Mekbekian**

Assinou em 22 abr 2026 às 22:01:53



Eduardo Vahan Mekbekian

Log

- 22 abr 2026, 21:56:55 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 criou este documento número 3ef8ed95-e4fc-4717-a0b9-b2c697f71923. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2026 (21:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 abr 2026, 22:00:54 Operador com email lfreitas@stoccheforbes.com.br na Conta 32394e48-3a71-4833-9db9-e9d3b4a39488 adicionou à Lista de Assinatura: eduardo@manaticm.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Vahan Mekbekian.
- 22 abr 2026, 22:01:53 Eduardo Vahan Mekbekian assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail eduardo@manaticm.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6a7c9a(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 22-01-47.png. IP: 190.140.22.111. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2026, 22:01:54 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3ef8ed95-e4fc-4717-a0b9-b2c697f71923.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3ef8ed95-e4fc-4717-a0b9-b2c697f71923, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Eduardo Vahan Mekbekian

Assinou o documento em 22 abr 2026 às 22:01:53

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6a7c9a(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Eduardo Vahan Mekbekian". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. Faintly visible in the background of the signature is the Clicksign logo and the text "Eduardo Vahan Mekbekian" and "22/04/2026 22:01:53".

Eduardo Vahan Mekbekian
manuscript_22 abr 2026, 22-01-47.png



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	65.837.970/0001-91
Data de Funcionamento:	22/04/2026	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0S0YCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	3.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: CRI Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	01/04/2032	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	CETIP
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Av. Paulista, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 (11) 3563-4389
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	04/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA	43.960.839/0001-84	Rua Pequeta, 215, 5º andar, Vila Olimpia. 04552-060. São Paulo - SP.	(11) 303-6121
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Av. Paulista, 1793, Bela Vista, 01311-200. São Paulo - SP.	(11) 3563-4389
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0001-25	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909. Vila Nova Conceição. 04543-907. São Paulo - SP.	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Av. Paulista, 1793, Bela Vista, 01311-200. São Paulo - SP.	(11) 3563-4389
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Os resultados do fundo de investimento podem ser consultados diretamente na demonstração financeira do fundo (DF). Esta documentação estará disponível para consulta em: (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), e proporciona uma visão detalhada do desempenho e das operações realizadas ao longo do período.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Informação não apresentada			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Informação não apresentada			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		

	Não possui informação apresentada.		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documento		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Paulista, 1793, 2º andar, 01311200, São Paulo - SP, Bela Vista. https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas. A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista. As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, observados os quóruns específicos descritos no item 12.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia. Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico. As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Classe está sujeita à taxa global de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco décimos por cento) ao ano sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"). Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade:
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF:
	E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	Formação acadêmica:
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Não possui informação apresentada.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas	1,00	3.000.000,00	100,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A política de divulgação de ato ou fato relevante do fundo, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A política de negociação de cotas do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	O Administrador possui equipes direcionadas para assecuração do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“**Procuração**”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“**OUTORGANTE**”), na qualidade de cotista do **MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“**Fundo**”), administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“**Administradora**”) e gerido pela **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84 (“**Gestora**”), nomeia e constitui [≡], [qualificação] (“**OUTORGADA**”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(I) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”):

- (i) a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados nos mercados primário e secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Pessoas Ligadas**”), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora (como consultores imobiliários e/ou prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável (“**CRI Conflitados**”); e
- (ii) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administrador e/ou à Gestora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos de Zeragem**” e, quando em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente “**Ativos Conflitados**”).

Critérios de Elegibilidade

CRI Conflitados

No caso de aquisição de CRI Conflitados, a aquisição deverá observar os critérios listados abaixo:

- (i) ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;
- (iii) o CRI Conflitado deve ter remuneração indexada: (i) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”); (ii) pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (“**CDI**”); ou (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“**IGP-M/FGV**”);
- (iv) no momento da aquisição pelo Fundo, o CRI Conflitado deve possuir o prazo máximo de vencimento de até 20 (vinte) anos; e

- (v) os CRIs Conflitados deverão observar o limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam ligados ou integrantes do grupo econômico da Gestora.

Ativos de Zeragem

No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DOS PROSPECTOS.

Em razão das matérias acima descritas, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da Oferta do Fundo e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento do Fundo.

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos à **OUTORGADA** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. (i) a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados nos mercados primário e secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Pessoas Ligadas**”), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora (como consultores imobiliários e/ou prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável (“**CRI Conflitados**”); e (ii) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administrador e/ou à Gestora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art.

12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos de Zeragem**” e, quando em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente “**Ativos Conflitados**”).

A Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Preliminar**”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”) e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente “**Prospectos**”) e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses, bem como de substituição da Gestora nos termos acima descritos; e (v) será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE à OUTORGADA, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora, à Gestora e/ou ao consultor imobiliário.
- (D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200).
- (E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores da OUTORGADA.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos Prospectos.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[nome do Investidor PJ]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]



ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E SUBSTITUIÇÃO DA GESTORA

O BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Fundo”), gerido pela MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022, na qualidade de gestora (“Gestora”), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aquisição e/ou alienação de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, que terá as características abaixo descritas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Preliminar**”) ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí Renda CDI Plus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”) e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente “**Prospectos**”).

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“**Oferta**”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

- (i) a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados nos mercados primário e secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Pessoas Ligadas**”), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora (como consultores imobiliários e/ou prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável (“**CRI Conflitados**”); e
- (ii) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte

relacionada à Administradora e/ou à Gestora; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administrador e/ou à Gestora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos de Zeragem**” e, quando em conjunto com os CRI Conflitados, simplesmente “**Ativos Conflitados**”).

Critérios de Elegibilidade

CRI Conflitados

No caso de aquisição de CRI Conflitados, a aquisição deverá observar os critérios listados abaixo:

- (i) ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;
- (iii) o CRI Conflitado deve ter remuneração indexada: (i) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”); (ii) pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (“**CDI**”); ou (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“**IGP-M/FGV**”);
- (iv) no momento da aquisição pelo Fundo, o CRI Conflitado deve possuir o prazo máximo de vencimento de até 20 (vinte) anos; e
- (v) os CRIs Conflitados deverão observar o limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam ligados ou integrantes do grupo econômico da Gestora.

Ativos de Zeragem

No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DOS PROSPECTOS.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa aos Prospectos da Oferta (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do ativo conflitado, bem como da possibilidade da Gestora ser substituída ou sucedida por sociedade integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, termos acima descritos; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto nos Prospectos, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os critérios de elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses na Assembleia de Conflito de Interesses nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas, reunidos em assembleia de conflito de interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista
CEP 01311-200 | São Paulo – SP

* * *



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

MANATÍ RENDA CDI PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS