PROSPECTO DEFINITIVO

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

MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.853.463/0001-00

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.

CNPJ nº 09.561.568/0001-56

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0U2JCTF002
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NA B3: 6951126UN1

Classificação ANBIMA: FII Tijolo Renda; Tipo ANBIMA: Gestão Ativa; Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/415 em 03 de novembro de 2026*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) de cotas ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única de responsabilidade limitada ("**Classe**") do **MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 69.853.463/0001-00 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente). 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$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete 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 irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$ 1.200.000.000,00

(um bilhão e duzentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Coordenador Líder**").

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 da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Lote Adicional**", respectivamente), ou seja, em até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data de cada Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão (conforme definido neste Prospecto Definitivo) e da Oferta.

As Cotas 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**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas para Investidores (conforme abaixo definido) 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.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação, exclusivamente 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 (conforme adiante definida).

A **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65 foi contratada como consultora imobiliária do Fundo ("**Consultor Imobiliário**").

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 15 a 35.

A Oferta foi registrada na CVM em 3 de novembro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/415, pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, em razão do Convênio CVM-ANBIMA (conforme definido neste Prospecto Definitivo), tendo sido previamente submetida à análise da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. Os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes (conforme definido neste Prospecto Definitivo), bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, conforme previsto na seção 5 deste Prospecto Definitivo.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 05 de novembro de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos demais documentos da Oferta.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 03 DE NOVEMBRO DE 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCCHE FORBES



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Mauá Capital

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1
2.1 Breve descrição da oferta 1
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 2
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 6

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 7
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
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 14

4. FATORES DE RISCO 15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 15

5. CRONOGRAMA 36
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 36

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 39
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 39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 39
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) 39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 39

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 40
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 40
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 40
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 41

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 43
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 44
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 47
8.4 Regime de distribuição 47
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 48
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 50



8.7 Formador de mercado 51
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 51
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 51

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 52
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 52

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 53
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 53

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 58
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 ... 58
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 64

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 65
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 65

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 66
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 66
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 66

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 67
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 67
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 67
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 68
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 68
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 68
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste prospecto 68

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 69

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 70

ANEXOS 85

ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 89

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE 133

ANEXO III – INFORME ANUAL DO FUNDO 177

ANEXO IV – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES 183

ANEXO V – MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO 193



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

A Oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** inscrito no CNPJ sob o nº 69.853.463/0001-00, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), e será submetida a registro pelo rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), conforme previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), a qual será responsável pela colocação das Cotas e pelo recebimento dos Documentos de Aceitação dos Investidores (conforme abaixo definido).

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"), e gerido pela **MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.955, de 22 de julho de 2008 ("Gestora" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Custodiante" e "Escriturador", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175, demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e respectivo Anexo da Classe, cuja versão vigente foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 28 de outubro de 2026 ("Regulamento"), o qual aprovou a constituição do Fundo, a Emissão, a Oferta e a contratação do Coordenador Líder ("Ato de Aprovação da Oferta").

A Oferta contará com o Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido), o anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), o prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado em 28 de outubro de 2026 ("Prospecto Preliminar"), este prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e a lâmina da Oferta ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").



Registro da Oferta na CVM e registro na ANBIMA

O processo de registro da Oferta será realizado mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do convênio firmado no acordo de cooperação de ofertas públicas mantido entre a ANBIMA e a CVM e publicado em 22 de dezembro de 2022 ("Acordo de Cooperação Técnica"), sendo posteriormente registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, do artigo 26, inciso VI, alínea "c", e do artigo 94, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, do Acordo de Cooperação Técnica e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto nas "*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" do "*Código ANBIMA de Autorregulação de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" e no "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Códigos ANBIMA"), bem como nas "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA").

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 o disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, conforme aplicável, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo, conforme aplicável.

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, sem subclasses, e conferirão aos seus titulares direitos idênticos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis, exceto conforme disposto no Regulamento; (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 previstos no Regulamento, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) corresponderão a um voto nas assembleias da Classe; (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de 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; e (ix) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência (caso assim previsto no Regulamento ou no instrumento que aprovar tal emissão).

Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(vii)" acima, não podem votar nas Assembleias de Cotistas (conforme abaixo definido), tendo em vista a caracterização de conflito de interesses: (i) os prestadores de serviço, essenciais ou não, do Fundo; (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 que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a sua Classe no que se refere à matéria em votação e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do Regulamento. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem "(i)", fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas quando atuar como representante dos fundos de investimento por ela geridos que, por sua vez, sejam Cotistas.



Não se aplica o disposto acima quando (i) as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima forem, no momento de seu ingresso no Fundo, os únicos Cotistas do Fundo; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) se aplicável, todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que 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, conforme em vigor, e demais regulamentações aplicáveis.

As Cotas terão as características que lhes forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será 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 ("BACEN"); 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 investimento, 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 ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas 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, do Consultor Imobiliário 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, dos Ofertantes, e do Consultor Imobiliário, 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, pelo Consultor Imobiliário 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 ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não 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 disposto abaixo.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a vedação prevista acima não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e às demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Nas hipóteses dos subitens "(i)" e "(ii)" acima, não haverá limitação da quantidade de Cotas que poderão ser subscritas por Pessoas Vinculadas. Na hipótese do subitem "(iii)" acima, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral, junto aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas por eles demandadas.

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 representar até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, observado o respectivo Plano de Distribuição, 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.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

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.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Custodiante"), será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.



Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação, exclusivamente 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.

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

Cada Cota objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta.

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$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária, sendo os custos da Oferta arcados diretamente pela Classe, conforme descrito neste Prospecto, no Regulamento e no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos 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 (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

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, as Cotas inicialmente ofertadas poderão ser acrescidas em até 3.000.000 (três milhões) de Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, totalizará a quantidade máxima de até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, equivalente ao montante máximo de até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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 (conforme abaixo definido) 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 do Lote Adicional, 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.

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$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), observado o disposto no item 8.1.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E A CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, E "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e de ganho de capital, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas e galpões logísticos ("Imóveis"), incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, seja pela exploração comercial, seja pela compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de: (i) ações de companhia fechada cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista, preponderantemente, no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos remanescentes para obtenção de: (**i**) cotas de fundos de investimento em participações, que não sejam listados em bolsa e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, ou de fundos de investimento em ações, que não sejam listados em bolsa e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora; (**ii**) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (**iii**) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário, geridos ou não pela Gestora (e desde que observado o disposto no Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, para fundos geridos pela Gestora); (**iv**) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (**v**) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que não sejam listados em bolsa e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (**vi**) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Outros Ativos").

Adicionalmente, a Classe poderá adquirir a totalidade ou parte das ações ou quotas de sociedades que sejam titulares, direta ou indiretamente, de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis enquadrados na política de investimento da Classe ("Sociedades Investidas"), podendo a Gestora, a seu critério e em nome da Classe, (i) exercer o direito de voto decorrente da titularidade das ações ou quotas de emissão das Sociedades Investidas, inclusive em relação a reorganizações societárias, redução de capital, dissolução, liquidação e extinção das Sociedades Investidas, com a consequente transferência dos respectivos imóveis e direitos reais à Classe, inclusive mediante devolução de capital ou pagamento de haveres em bens; ou, alternativamente, (ii) manter ou alienar a participação nas Sociedades Investidas. Enquanto detidas pela Classe, as Sociedades Investidas deverão ter como único propósito atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.



Investimento pela Classe nos Ativos-Alvo

A Gestora, na data deste Prospecto Definitivo, está conduzindo, em conjunto com o assessor legal contratado, processo de diligência legal dos Ativos-Alvo, os quais compõem o pipeline de potenciais aquisições e que compreende a análise jurídica, documental e regulatória dos ativos em conformidade com a política de investimento do Fundo. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pelo Fundo.

A efetivação das aquisições dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio. Não obstante, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério e conforme a disponibilidade financeira, alocar os recursos do Fundo em outros ativos que não os Ativos-Alvo, compatíveis com a política de investimento prevista em seu Regulamento, observados os limites e ritos previstos na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

O *pipeline* **meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão do Fundo, e atualmente é composto pelos seguintes Ativos Imobiliários, que poderão ser adquiridos de forma direta ou indireta ("Ativos-Alvo"):

(i) **Pinheiros One:** empreendimento localizado na Rua Lemos Monteiro, nº 120, bairro Butantã, na cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 293.322 a 293.339 e 234.596 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com 18 (dezoito) andares e área locável de 30.864 m² (trinta mil, oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados) ("Ativo-Alvo Pinheiros One");

(ii) **Quantum:** empreendimento em construção, localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 951, bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 207.741 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com 9 (nove) andares e área locável de 10.731 m² (dez mil, setecentos e trinta e um metros quadrados) ("Ativo-Alvo Quantum" e, quando referido em conjunto com o Ativo-Alvo Pinheiros One, os "Ativos-Alvo Conflitados"); e

(iii) **Park View One Corporate:** empreendimento imobiliário, localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 850, bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 113.805 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo ("Ativo-Alvo Park View One Corporate").

A Classe poderá contratar operações de financiamento e/ou realizar emissão de valores mobiliários ou títulos de créditos, inclusive com partes relacionadas à Gestora ("Financiamento"), podendo conceder garantias sobre ativos, inclusive Ativos-Alvo, de sua titularidade em favor de terceiros, conforme necessário à aquisição dos Ativos-Alvo e de outros ativos, reperfilamento, renegociações ou constituição de dívidas e/ou à implementação e manutenção das operações do Fundo. A Classe poderá, ainda, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir referidas garantias.

Os preços de aquisição dos Ativos-Alvo serão pagos com parte dos recursos provenientes da Oferta e parte dos recursos decorrentes de Financiamento ou emissão de títulos de dívida, direta ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas.

A obtenção do Financiamento será realizada por meio de operações permitidas aos fundos de investimento imobiliário, em observância aos requisitos previstos na Resolução CVM 175 e regulação e legislação aplicáveis.

Desde que aprovado em Assembleia de Conflito de Interesses, a Classe poderá alienar, a qualquer momento até o prazo final de duração da Classe, os Ativos Imobiliários, incluindo os Ativos-Alvo, a fundos ou veículos de investimento geridos pela Gestora ou por Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), com pagamento em moeda corrente nacional e/ou em cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário, inclusive mediante a incorporação e/ou aquisição das cotas da Classe, desde que resulte em um *cap rate* de até 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento).



Com relação aos Ativos-Alvo, as informações descritas acima são todas as informações que o Fundo pode fornecer ao mercado até a presente data, tendo em vista que determinados aspectos comerciais envolvidos na negociação são sigilosos e, caso divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo. Sendo assim, as demais características dos Ativos-Alvo, bem como mais detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Sem prejuízo do exposto acima, não existem, no âmbito da negociação da aquisição dos Ativos-Alvo, quaisquer documentos vinculantes firmados pelo Fundo e não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta da forma prevista no Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido). Não obstante, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos Ativos-Alvo 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-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; 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 pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de outros ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

A GESTORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, OPTAR PELA AQUISIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE QUALQUER UM DOS ATIVOS-ALVO LISTADOS ACIMA, OU AINDA DECIDIR PELA NÃO AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS, PODENDO DIRECIONAR OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PARA OUTROS ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA DO FUNDO, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESTE FIM, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DESCRITOS ACIMA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS-ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS-ALVO ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE O FUNDO VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.



AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES E ORDEM INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Com relação à aquisição dos Ativos-Alvo, consultar o fator de risco, "Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias", na página 24 deste Prospecto.

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

É possível que a Classe venha a realizar transações que caracterizem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo que a concretização das referidas transações dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, nos termos do item II, inciso (x), da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao Regulamento e do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, a ser convocada posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as seguintes matérias (cada uma, uma "Matéria de Conflito" e, em conjunto, as "Matérias de Conflito"):

(i) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do Ativo-Alvo Pinheiros One, cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

(ii) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do Ativo-Alvo Quantum, cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

(iii) a aquisição, alienação e/ou subscrição, pela Classe, direta ou indiretamente, de Ativos de Liquidez e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, conforme aplicável, compatíveis com a política de investimento da Classe, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), conforme aplicável;

(iv) a alienação dos Ativos-Alvo, a fundos ou veículos de investimento geridos pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, (a) com pagamento em moeda corrente nacional e/ou em cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário, inclusive mediante a incorporação e/ou aquisição das cotas da Classe; e (b) desde que resulte em um *cap rate* de até 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento). A Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar a rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas;

(v) captação de recursos pela Classe, inclusive por meio de securitização de recebíveis, em que veículos geridos pela Gestora ou partes a ela relacionadas atuem como estruturador, securitizadora, coordenador, credor ou investidor, em condições compatíveis com as de mercado;

(vi) celebração, pela Classe, seja direta ou indiretamente, do Financiamento junto a terceiros, incluindo, mas não se limitando a, parte relacionada da Gestora e/ou da Administradora;



(vii) coinvestimento nos Ativos Imobiliários, inclusive os Ativos-Alvo, com veículos geridos pela Gestora ou por partes a ela relacionadas;

(viii) autorização para que, em caso de renúncia da Gestora, o Consultor Imobiliário a substitua na função de gestor do Fundo, ficando, desde já, aprovada a substituição da Gestora pelo Consultor Imobiliário, que deixará de atuar como consultor imobiliário do Fundo. Neste caso, o Consultor Imobiliário passará a exercer as atribuições e responsabilidades inerentes à função de gestor do Fundo, conforme previstas no Regulamento e na regulamentação vigente, desde que não haja majoração nas taxas cobradas dos Cotistas à época da renúncia da Gestora. Assim, o novo gestor passará a receber a Taxa de Gestão vigente à época da renúncia da Gestora; e

(ix) a autorização para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços do Fundo, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação das matérias (i) a (viii) acima.

Adicionalmente às Matérias de Conflito, a ordem do dia da Assembleia Originária incluirá a deliberação sobre as seguintes matérias ("Demais Matérias"):

(a) autorização para que a Classe possa utilizar ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, incluindo a autorização para a Classe prestar garantias a terceiros em decorrência da celebração de uma ou mais operações de Financiamento; a autorização inclui, ainda, a possibilidade da Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir as garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

(b) na hipótese de alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários, incluindo os Ativos-Alvo, autorizar a Administradora e/ou a Gestora a realizar a amortização da totalidade de Cotas da Classe, inclusive por meio da entrega de seus ativos financeiros e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a eventuais cotas de fundos de investimento imobiliários, desde que tal procedimento ocorra exclusivamente no âmbito da liquidação da Classe;

(c) autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviço essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe;

(d) a autorização para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços do Fundo, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação das matérias (a) a (c) acima.

Critérios de Elegibilidade

A Classe somente poderá adquirir ativos referenciados no item "(iii)" das Matérias de Conflito acima que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

Certificados de Recebíveis Imobiliários:

(i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) **Oferta Pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a elas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

(iv) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e



(v) **Garantias.** Os CRI deverão contar com, ao menos, uma garantia admitida pela legislação aplicável ou, alternativamente, ter devedor cuja classificação de risco de crédito, atribuída por agência de classificação de risco, seja equivalente a, no mínimo, "A" em escala nacional.

Letra Hipotecária, Letra de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas, Notas Comerciais e Notas Promissórias:

(i) **Emissor.** As letras hipotecárias, as letras de crédito imobiliário e as letras imobiliárias garantidas deverão ser emitidas por instituição financeira; e

(ii) **Garantias.** As notas comerciais e as notas promissórias deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Cotas de fundos de investimento em participações, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e cotas de fundos de investimento imobiliário:

(i) **Ambiente de negociação.** As cotas de fundos de investimento em participações, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e cotas de fundos de investimento imobiliários deverão estar admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

Para fins deste Prospecto, considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À SUBSTITUIÇÃO DA GESTORA PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO" NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS DE CONFLITO E DEMAIS MATERIAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

As Matérias de Conflito e as Demais Matérias descritas acima envolvem a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas ou partes relacionadas e são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e devem ser deliberadas previamente pelos Cotistas, por meio da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo cada Matéria de Conflito aprovada por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas, considerado o número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do item III, alínea "c", da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao Regulamento.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar uma procuração de conflito de interesses para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses ("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 Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto, 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, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou partes a eles vinculadas. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha em relação a cada Matéria de Conflito, 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 na forma do Anexo V.

A Procuração de Conflito de Interesses terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido, haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A Procuração de Conflito de Interesses deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretratável, 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 física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista 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 dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS-ALVO CONFLITADOS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES" NAS PÁGINAS 23 E 17 DESTE PROSPECTO.



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 (NÚMERO 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

A Gestora esclarece que, em caso de Distribuição Parcial, **não** há prioridade na aquisição de determinados Ativos-Alvo, cabendo à Gestora, discricionariamente, determinar a ordem de preferência para aquisição dos Ativos-Alvo em caso de Distribuição Parcial.

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, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL OU NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA" NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.



4. FATORES DE RISCO

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 na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos da Classe 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, ainda 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 a Classe e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados da Classe 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.

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo

Ainda que estejam em negociação propostas vinculantes ou documentos preliminares relacionados à aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais avancem ou que os negócios sejam efetivamente concluídos, tendo em vista que a concretização das operações dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; (iii) à implementação da operação de aquisição dos Ativos-Alvo; (iv) à verificação de determinadas condições suspensivas a serem previstas nos documentos definitivos; e (v) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que a aquisição dos Ativos-Alvo está sujeita a incertezas e poderá não ser concluída. Dessa forma, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada do Ativo-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco relacionado à auditoria jurídica (due diligence) dos Ativos-Alvo

A auditoria jurídica dos Ativos-Alvo ainda não foi concluída na data deste Prospecto. Dessa forma, poderão ser identificados contingências, passivos, ônus, irregularidades ou outros riscos não atualmente conhecidos ou divulgados nos documentos da Oferta, que poderão inviabilizar, atrasar ou alterar a aquisição dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, determinados riscos poderão não ser integralmente identificados ou quantificados, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo, a rentabilidade das Cotas e as projeções constantes do Estudo de Viabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários

As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo resultar em aumento da carga tributária à Classe e/ou seus Cotistas. 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, PIS, COFINS, Contribuição Social 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 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 I do parágrafo único 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 I do parágrafo único 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 sobre 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, consequentemente, 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: Alta

Risco de vacância

Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não aprovação de Ativos-Alvo Conflitados na Assembleia de Conflito de Interesses

O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Essas situações incluem as transações a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme matérias previstas na seção 3.2 deste Prospecto, as quais poderão ser realizadas com contrapartes que são partes relacionadas à Gestora ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou que têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário e, por isso, representam operações com conflito de interesses entre a Classe e a Gestora ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso. Sem prejuízo, a aprovação por meio da Assembleia de Conflito de Interesses é essencial para a aquisição dos Ativos-Alvo Conflitados, de forma que, caso uma ou mais matérias da Assembleia de Conflito de Interesses não sejam aprovadas, a aquisição dos Ativos-Alvo Conflitados poderá ser prejudicada. Nessa hipótese, a Classe poderá não ter ativos predeterminados para aquisição por meio dos recursos provenientes da Oferta, o que poderá comprometer as projeções realizadas pela Gestora e, como um todo, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de Sociedades Investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário

Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas 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 imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis 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 imobiliários 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 imobiliários, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta e a consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Documentos de Aceitação serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas no âmbito da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor à perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco de Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), não seja colocada a totalidade das Cotas objeto 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 da Oferta.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, quando do encerramento da Oferta, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Por fim, os Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação do Montante Inicial da Oferta, ou que tiverem selecionado a opção de alocação proporcional ao montante efetivamente colocado, terão os valores já integralizados devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Também não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco podem 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 Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos Investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis

As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, 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 seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relativo aos Ativos Imobiliários em fase de implementação

O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, seja diretamente pela Classe, por meio das Sociedades Investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe, de Sociedades Investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que a Classe, suas Sociedades Investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão.



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, o Fundo 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. A proposição da ação renovatória pelo locatário pode acarretar o recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e a manutenção da locação em condições menos favoráveis para a Classe, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por Sociedades Investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A Classe poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel dos Ativos-Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis dos Ativos-Alvo da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco da 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 o público em geral, 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 do Fundo. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados ao Laudo de Avaliação

Será elaborado um laudo de avaliação, nos termos estabelecidos pela Resolução CVM 175, em especial os critérios dispostos em seu Anexo Normativo III ("Laudo de Avaliação"). Não há garantia de que o Laudo de Avaliação será emitido durante o Período de Distribuição ou até a data de encerramento da Oferta.

Nesse sentido, os Investidores podem eventualmente tomar a decisão de investir nas Cotas sem conhecer o valor atualizado atribuído aos Ativos-Alvo.



Ainda que o Laudo de Avaliação seja emitido, não há garantia de que o seu conteúdo estará de acordo com as premissas, estimativas e projeções do Estudo de Viabilidade. O Laudo de Avaliação pode adotar metodologias, premissas de mercado, taxas de desconto, taxas de vacância, valores de locação ou outros parâmetros diferentes dos considerados pela Gestora, ou características dos Ativos-Alvo que não foram consideradas nas projeções.

Tais eventos podem afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, causando prejuízo aos Investidores.

Por fim, o Laudo de Avaliação, mesmo que satisfatório ao Coordenador Líder, não representa garantia de que as projeções do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

A CLASSE NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. A EXPECTATIVA DE RETORNO INDICADA NA SEÇÃO 9.1 DESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE, BEM COMO A EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO, OU A SUA NÃO EMISSÃO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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 o Consultor Imobiliário, 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 Normativo 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 Normativo 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 Normativo 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 Normativo III, da Resolução CVM 175.

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Riscos ambientais

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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 após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários, incluindo os Ativos-Alvo, sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários (incluindo Ativos-Alvo) pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, o que poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

Na presente data, os Ativos-Alvo encontram-se gravados por ônus e garantias reais. A quitação das dívidas por eles garantidas e o cancelamento dos respectivos ônus e gravames ocorrerão em ato concomitante ou posterior à aquisição dos Ativos-Alvo. Dessa forma, a Classe adquirirá os referidos Ativos-Alvo ainda gravados, subsistindo os respectivos ônus e gravames no momento da aquisição. Não há garantia de que o cancelamento de tais ônus e gravames se concretize de forma simultânea, integral ou tempestiva à aquisição pela Classe, o que poderá impactar negativamente o patrimônio líquido e os rendimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado à substituição da Gestora pelo Consultor Imobiliário

Entre as Matérias de Conflito a serem deliberadas na Assembleia de Conflito de Interesses, está a possibilidade de autorização para que, em caso de renúncia da Gestora, o Consultor Imobiliário, que já presta serviços ao Fundo, a substitua na função de gestor do Fundo, passando a exercer as atribuições e responsabilidades inerentes à função de gestor, nos termos da seção 3.2 deste Prospecto. Neste caso, não haverá majoração nas taxas cobradas dos Cotistas à época da renúncia da Gestora, e o novo gestor passará a receber a Taxa de Gestão vigente à época da renúncia da Gestora. Caso aprovada em sede de assembleia originária, essa autorização produzirá efeitos sem a necessidade de nova deliberação dos Cotistas.



A substituição, de forma automática, em caso de aprovação da Matéria de Conflito, da Gestora pelo Consultor Imobiliário poderá ocorrer a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo. Neste caso, os investidores que sejam Cotistas do Fundo na data em que a substituição de fato se concretizar somente terão a oportunidade de deliberar sobre a escolha do novo gestor, para avaliação das circunstâncias da renúncia ou das condições de mercado à época, caso solicitada nova convocação e posterior deliberação e aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 12 e 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Não há garantia de que a Gestora permanecerá na gestão do Fundo durante qualquer período mínimo.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogados para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros da Classe não seja suficiente para cobrir 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 na Classe. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos imóveis da Classe

A Classe 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 alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe, e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

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 Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora da Classe.



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 vendê-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: Média

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a Data de Liquidação. Sendo assim, os Investidores devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até a Data de Liquidação. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo 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, ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo 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: Média

Risco de desapropriação

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas. 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 do Fundo, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco relacionado à responsabilidade limitada dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos

A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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: Média



Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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, dentre outros, 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 e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderia reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de Sociedades Investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais 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 potenciais 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 potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de excussão de garantias

Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas

As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.

A CLASSE NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. A EXPECTATIVA DE RETORNO INDICADA NA SEÇÃO 9.1 DESTE PROSPECTO E QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro por parte dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, de modo que a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão pela Gestora e consultoria imobiliária pelo Consultor Imobiliário para outros fundos de investimento

A Gestora e o Consultor Imobiliário prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos e consultoria imobiliária a outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de suas respectivas atuações, é possível que a Gestora ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, acabe por decidir alocar determinados ativos 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. O Consultor Imobiliário e a Gestora não concederam ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão do Consultor Imobiliário e da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de pré-pagamento dos ativos

Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 financeiros e 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora

Considerando que o Coordenador Líder, responsável pela distribuição das Cotas, e a Administradora são a mesma pessoa jurídica, poderá existir conflito de interesses entre o exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, uma vez que a isenção da Administradora na avaliação da qualidade dos serviços prestados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como na eventual decisão de rescindir o Contrato de Distribuição, poderá ficar comprometida o que poderá afetar adversamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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 consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis do Fundo, 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: Baixa



Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM

A Oferta foi registrada por meio do rito automático por meio do procedimento do convênio entre a CVM e a ANBIMA previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta foram analisados apenas pela ANBIMA, e não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta

O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I do Regulamento. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de crédito

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade

A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I do Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Risco de derivativos

A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua política de investimento da Classe. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe 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: Baixa

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos-Alvo e/ou Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimento da Classe, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários e/ou Ativos-Alvo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, essenciais 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 que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A vedação acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias 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: Baixa

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como o Consultor Imobiliário, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos e consultoria imobiliária de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor ou consultor imobiliário do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, acabe por decidir alocar determinados ativos 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. O Consultor Imobiliário e a Gestora não concederam ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão do Consultor Imobiliário e da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de diluição da participação do Cotista

A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de 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: Baixa



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 dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas 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 prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco decorrente de alteração 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 de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Demais riscos

O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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 FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS 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.

5. CRONOGRAMA

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	Eventos	Data Prevista[(1)(2)(3)]
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	20/10/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar	28/10/2026
3	Início das Apresentações de *Roadshow* para Potenciais Investidores	29/10/2026
4	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	03/11/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta	05/11/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta	30/11/2026
7	Data de Realização do Procedimento de Alocação da Oferta	01/12/2026
8	1ª Data de Liquidação da Oferta	03/12/2026
9	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 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 VEJA A SEÇÃO 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".



Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (neste *website*, selecionar o Fundo e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Regulamento" ou 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 Primeira Emissão de Cotas de Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, clicar na opção desejada);

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

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "*Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "*Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação"), pelo Investidor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Definitivo.

Subscrição e Integralização de Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Distribuição.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão à Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá os Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de contas nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.



A integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Documento de Aceitação será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

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 Investidores, 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 ("Critérios 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.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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 da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

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 da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe, nos termos do Regulamento.

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 da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundos 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.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

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 a Data de Liquidação, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente 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.

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 (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, QUE ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BALCÃO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. 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.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 35 DESTE PROSPECTO, 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 E NA CLASSE 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 CONSTITUI GARANTIA 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 CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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.

Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, as modificações e a revogação de ofertas submetidas ao rito de registro automático não dependem 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 respectiva 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 disposto nesse parágrafo 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.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

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, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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; ou (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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado ou do Anúncio de Início, conforme o caso, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta.

SE O INVESTIDOR REVOGAR SUA ACEITAÇÃO, OS VALORES ATÉ ENTÃO INTEGRALIZADOS PELO INVESTIDOR SERÃO DEVOLVIDOS, DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA DATA DA RESPECTIVA REVOGAÇÃO.



Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da revogação da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

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 SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

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, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, não implica 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.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 da Oferta ("Distribuição Parcial"), 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 demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição 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 ("Critérios 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 à Aplicação Mínima Inicial.

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, conforme Critérios 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.

Condições Suspensivas

A Oferta somente terá início após **(i)** a obtenção de parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta; **(ii)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iv)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.



O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado por e entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora ("Contrato de Distribuição"), está condicionado ao atendimento cumulativo das condições suspensivas ("Condições Suspensivas"), previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 58 deste Prospecto. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até a data do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A Oferta será destinada a investidores em geral, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe.

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 ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, 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 montante final da Oferta 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, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições 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 nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, 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 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;

(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 pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva 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 (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de rateio. 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 no inciso (iv) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 (onze) horas da respectiva 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 o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com a 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 observada a Aplicação Mínima Inicial ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"). 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 à Aplicação Mínima Inicial, 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 destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir (observado o percentual mínimo previsto acima) ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou dos 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.



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, por meio do Coordenador Líder, 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, inclusive, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, 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. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados 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 as 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 seu Documento de Aceitação;

(v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento 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 Documento de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 (onze) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.



Critérios 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, 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 da Classe e da 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 Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Nos termos da Resolução CVM 27, 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.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

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

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.

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 Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

A Classe será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Códigos ANBIMA.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do Convênio CVM-ANBIMA previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução CVM 160, observado que a Oferta será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.



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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica para a Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em relação à alocação da Oferta Não Institucional, não considerará quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) que as informações prestadas pelos Ofertantes sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, devendo, para tanto, tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão; (iii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta 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; e (v) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Regulamento e deste Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência dos Ofertantes, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição da Oferta"), conforme expresso abaixo.

Serão atendidos os Investidores Institucionais clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Institucionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, da Classe, da Gestora e da Administradora.

Assim, o Plano de Distribuição da Oferta é fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição das Cotas ("Período de Distribuição") somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito de registro automático mediante convênio com a ANBIMA, ocorre com a apresentação do parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta, conjuntamente ao pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores 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, observada, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

(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 da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos 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 Documento 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(s) de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (1) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (2) possibilitar a identificação da condição do Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (4) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(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 abaixo, 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, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xiii) posteriormente à: (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo 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.



Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite previsto no item 2.3 deste Prospecto), observada a Aplicação Mínima Inicial, para: (a) verificar se o Montante Inicial da Oferta foi atingido; (b) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto no item 8.2 acima, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (c) 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").

Tendo em vista a possibilidade de existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado 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), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Liquidação

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, conforme constante do cronograma indicativo constante da seção 5 "Cronograma" deste Prospecto ("Data de Liquidação"), observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3 ou 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, 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 divulgação do Anúncio de Encerramento. 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.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas 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.



As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes. As Cotas subscritas e integralizadas em cada Data de Liquidação passarão a ser livremente negociadas na B3 a partir da Data de Liquidação, conforme procedimentos operacionais adotados por estes.

8.7 Formador de mercado

Nos termos dos Normativos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Classe, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta. A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

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 (um mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), 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 a Aplicação Mínima Inicial; 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 à Aplicação Mínima Inicial.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.

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

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, da Classe e do investimento nos Ativos-Alvo, 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, às 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 são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A Classe não busca um objetivo de retorno determinado. Sem prejuízo, conforme detalhado no Estudo de Viabilidade constante do Anexo II a este Prospecto, a Gestora estima uma taxa interna de retorno média para o investidor de IPCA + 10% ao ano, isenta de imposto de renda, equivalente a IPCA + 12,4% ao ano em investimento sujeito à incidência de imposto de renda, considerando a venda dos ativos ao final do prazo de 5 (cinco) anos da Classe, correspondente a 60 (sessenta) meses, a uma taxa de capitalização de 8,0% ao ano. Tal estimativa considera premissas macroeconômicas, projeções de receitas de locação, receitas financeiras, despesas recorrentes e não recorrentes do Fundo, bem como demais premissas detalhadas no Estudo de Viabilidade.

A EXPECTATIVA DE RETORNO ACIMA INDICADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA, GARANTIDA AOS INVESTIDORES OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E PREMISSAS QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora" na seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Plêiades Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP Plêiades") detém, aproximadamente, 22,9% de participação societária na Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.600.032/0001-07, sociedade integrante do grupo econômico da Gestora ("Jive Investments"). O FIP Plêiades é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% (cem por cento) detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Plêiades é administrado e gerido pela XP Investimentos. Por fim, o relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a Seção 4. "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "*Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora*", na página 30 deste Prospecto.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder:

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores, cotas subordinadas mezanino e cotas subordinadas júnior da classe única de cotas do MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 68.815.433/0001-39), gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59 ("Mauá Capital Real Estate") (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 195.562.800,00. A referida oferta teve início em 23 de setembro de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 2 de outubro de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição da 3ª (terceira) emissão de cotas da classe única do MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, gerido pela Mauá Capital Real Estate (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 569.796.067,40. A referida oferta teve início em 02 de abril de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 01 de julho de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A da classe única de cotas do MAUÁ CAPITAL CRÉDITO LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 65.511.886/0001-83), gerido pela Mauá Capital Real Estate (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 110.851.900,00. A referida oferta teve início em 6 de março de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 1º de abril de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;



- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas do JIVEMAUÁ AGRONEGÓCIO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 66.384.209/0001-04), gerido pela Jive High Yield Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.170.960/0001-49 ("Jive High Yield") (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 413.880.400,00. A referida oferta teve início em 19 de maio de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 03 de junho de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas do JIVEMAUÁ AGRONEGÓCIO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 66.384.166/0001-67), gerido pela Jive High Yield (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 351.580.400,00. A referida oferta teve início em 05 de maio de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 03 de junho de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores e cotas subordinadas da classe única de cotas do JIVEMAUÁ BOSSANOVA CRÉDITO SECURITIZADO II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 64.118.207/0001-48), gerido pela Jive High Yield (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 355.166.300,00. A referida oferta teve início em 2 de janeiro de 2026, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 5 de março de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores e cotas subordinadas da classe única de cotas do JIVEMAUÁ BOSSANOVA CRÉDITO SECURITIZADO II (VAREJO) FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 63.912.733/0001-12), gerido pela Jive High Yield (sociedade integrante do grupo econômico da Gestora), no valor total de R$ 171.115.300,00. A referida oferta teve início em 12 de dezembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 8 de janeiro de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse A da classe única do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 62.603.652/0001-78), gerido pela Gestora, no valor total de R$ 135.000.000,00. A referida oferta teve início em 10 de novembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 1º de dezembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única de cotas de responsabilidade limitada do SC JIVEMAUÁ CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 61.911.799/0001-62), gerido pela Gestora, no valor total de R$ 907.142.800,00. A referida oferta teve início em 25 de novembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 28 de novembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

- pelos serviços prestados no âmbito das ofertas públicas acima listadas, a XP Investimentos, na qualidade de coordenador líder, recebeu, aproximadamente, R$ 79.700.000,00 (setenta e nove milhões e setecentos mil reais).



Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da Taxa Global (conforme abaixo definida) devida pelo Fundo, sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da Taxa de Gestão (i.e. da parcela da Taxa Global devida à Gestora); e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance (conforme abaixo definida) devida pelo Fundo à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tais remunerações não acarretarão 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 necessários 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, observado o disposto acima.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Consultor Imobiliário 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 Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si. Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Consultor Imobiliário atua como consultor imobiliário:

- do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 62.526.654/0001-00), gerido pela Gestora, no âmbito do qual foi realizada a oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do referido fundo, no valor total de R$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil e setecentos reais). A referida oferta teve início em 10 de setembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 8 de outubro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; e



- do Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 36.420.742/0001-13), gerido pela Gestora, no âmbito do qual foi realizada a oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do referido fundo, no valor total de R$ 578.450.177,00 (quinhentos e setenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil, cento e setenta e sete reais). A referida oferta teve início em 3 de outubro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 8 de outubro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

O Consultor Imobiliário e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não obstante, o Consultor Imobiliário poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Consultor Imobiliário ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela Gestora.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/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 XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos 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. A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e os Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário possui os seguintes relacionamentos em relação aos Ativos-Alvo:

(i) Ativo-Alvo Pinheiros One: veículo de investimento e pessoa física integrantes do mesmo grupo econômico do Consultor Imobiliário detêm, em conjunto, indiretamente, participação de 50% (cinquenta por cento) do Ativo-Alvo Pinheiros One. Adicionalmente, investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário é o principal beneficiário final, indiretamente, tanto da referida participação de 50% (cinquenta por cento) quanto dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Ativo-Alvo Pinheiros One. O Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para aquisição, de forma direta ou indireta, do Ativo-Alvo Pinheiros One;

(ii) Ativo-Alvo Quantum: fundo de investimento e pessoa física integrantes do mesmo grupo econômico do Consultor Imobiliário detêm, indiretamente, a totalidade do Ativo-Alvo Quantum. Adicionalmente, investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário é o principal beneficiário final, indiretamente, do Ativo-Alvo Quantum. O Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para aquisição, de forma direta ou indireta, do Ativo-Alvo Quantum; e

(iii) Ativo-Alvo Park View One Corporate: na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário não possui relacionamento que enseje conflito de interesses com o Ativo-Alvo Park View One Corporate.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Ativo-Alvo Pinheiros One, o Ativo-Alvo Quantum e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31, §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.



Desse modo, para fins de mitigação dos potenciais conflitos de interesses entre o Fundo e o Ativo-Alvo Pinheiros One, o Ativo-Alvo Quantum e o Consultor Imobiliário, nos termos da seção 3.2 deste Prospecto, a Classe pretende aprovar no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses: (a) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do Ativo-Alvo Pinheiros One, uma vez que os respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário; e (b) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do Ativo-Alvo Quantum, uma vez que os respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora não possui relacionamento relevante com os Ativos-Alvo.

Desse modo, não foram identificados potenciais conflitos de interesse entre a Administradora e os Ativos-Alvo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre os Ativos-Alvo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui relacionamento relevante com os Ativos-Alvo.

Desse modo, não foram identificados potenciais conflitos de interesse entre a Gestora e os Ativos-Alvo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre os Ativos-Alvo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

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 o Consultor Imobiliário, 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, 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 interesse*", na página 23 deste Prospecto Definitivo.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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, a Classe, representada 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 67 deste Prospecto.

Condições Suspensivas

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), pagamento este aplicável aos descumprimentos das condições atribuídas à Gestora, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas ("Condições Suspensivas") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes a serem verificadas até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM e mantidas até cada data de liquidação financeira da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto ("Data de Liquidação") ou até a Data de Liquidação, conforme o caso:

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídicas, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia ("Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;

(iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção de parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta e do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;

(v) obtenção do registro das Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3;

(vi) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM respectivamente, como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;



(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, os quais conterão todas as condições da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, exclusivamente sobre a Gestora e o Fundo nos Documentos da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;

(x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência relevante verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xi) realização e conclusão do procedimento de *back-up* pelo assessor legal do Coordenador Líder anteriormente ao início do *roadshow*. Se aplicável, 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 (quando aplicáveis) e/ou do estudo de viabilidade elaborado pela Gestora no âmbito da Oferta ("Estudo de Viabilidade") que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

(xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xiii) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("Legal Opinion") dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação, das versões assinadas das *legal opinions* dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA e recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado e, com relação a eventuais versões atualizadas da documentação, anteriormente à divulgação do Anúncio de Início, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;



(xvi) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a, quando aplicáveis: (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; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

(xvii) manutenção da política de investimentos do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações prestadas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, 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;

(xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora e/ou pela Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou, 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 (e) ingresso pela Gestora e/ou pela Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxi) não ocorrência, com relação à Administradora de (a) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) 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 (e) 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;



(xxii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de quotas do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, em todas as hipóteses, que resultem, na perda, pelos atuais sócios controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora;

(xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora 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 previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento dos Normativos ANBIMA;

(xxiv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;

(xxv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos dele decorrentes, exigíveis até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicáveis;

(xxvi) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e ANBIMA;

(xxvii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, 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 US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas 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 o investimento em Cotas aos potenciais Investidores;

(xxix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora ou da Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa do grupo econômico do Coordenador Líder, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxx) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("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 obriga-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;

(xxxi) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora, 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 ("Legislação de Proteção Social");

(xxxii) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;



(xxxiii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;

(xxxiv) a Gestora e/ou o Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que de suas respectivas responsabilidades, nos termos do Contrato de Distribuição;

(xxxv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes de todos os Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xxxvi) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto;

(xxxvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder até a primeira Data de Liquidação, das auditorias (due diligence) jurídica, fiscal, contábil, ambiental, trabalhista e previdenciária dos Ativos-Alvo (conforme definido neste Prospecto Definitivo) a serem adquiridos pela Classe, cujos resultados não revelem quaisquer passivos, contingências, vícios ou irregularidades que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, possam afetar adversamente a viabilidade econômico-financeira do investimento, a regularidade dos Ativos-Alvo ou a realização da Oferta; e

(xxxviii) contratação até a primeira Data de Liquidação, pela Gestora ou pela Administradora, de empresa especializada para a realização de avaliação dos Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe, para elaboração do laudo de avaliação em conformidade com os requisitos estabelecidos pela Resolução CVM 175, em especial os critérios dispostos em seu Anexo Normativo III.

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 acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, 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 de uma ou mais Condições Suspensivas 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 Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação 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 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.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos 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 aos seus respectivos Grupos Econômicos, 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.



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 de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, 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 e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

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 acima. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista acima, das Condições Suspensivas.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, 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 ("Remuneração"):

(i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,75% (um inteiro e setenta 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 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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").

Adicionalmente, não será cobrada a Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora ou sociedades do Grupo Econômico da Gestora.

O pagamento da Remuneração acima descrita para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED), PIX ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

A Remuneração será paga pela Classe ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ou pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up).

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

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.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Inicial da Oferta.

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[2]	21.000.000,00	1,75%	1,75	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	1.495.982,86	0,12%	0,12	0,12%
Comissão de Distribuição[2]	30.000.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	2.137.118,37	0,18%	0,18	0,18%
Assessores Legais	365.000,00	0,03%	0,03	0,03%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	45.372,59	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	256.750,00	0,02%	0,02	0,02%
CVM - Taxa de Registro	450.000,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	46.965,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	133.920,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos[3]	100.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	**56.031.108,82**	**4,67%**	**4,67**	**4,67%**

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (Roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais).

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

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-Alvo da Oferta indicados, a Classe não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, 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.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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: **(i)** item "A. Prestadores de Serviço" do Regulamento, **(ii)** item "C. Responsabilidade de Prestadores de Serviço" do Regulamento, **(iii)** item "Condições Gerais Aplicáveis ao Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" do Regulamento; e **(iv)** item "F. Encargos do Fundo e da Classe" do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas nos seguintes itens do Regulamento: **(i)** item "Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário" do Anexo I do Regulamento, **(ii)** item "H. Responsabilidade dos Cotistas" do Anexo I do Regulamento, **(iii)** item "A. Objeto da Classe e Política de Investimento" do Anexo I do Regulamento, **(iv)** item "B. Cotas" do Anexo I do Regulamento, **(v)** item "G. Aplicação, Amortização e Resgate" do Anexo I do Regulamento, **(vi)** item "D. Taxas e Outros Encargos" do Anexo I do Regulamento, **(vii)** item "C. Distribuição de Rendimentos" do Anexo I do Regulamento, **(viii)** item "M. Comunicações" do Anexo I do Regulamento, **(ix)** item "G. Assembleia Geral de Cotistas" do Regulamento, **(x)** item "K. Patrimônio Líquido Negativo da Classe" do Anexo I do Regulamento, **(xi)** item "L. Liquidação e Encerramento" do Anexo I do Regulamento, **(xii)** item "C. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço" do Regulamento, **(xiii)** item "I. Tributação Aplicável" do Regulamento, e **(xiv)** item "E. Assembleia Especial de Cotistas" do Anexo I do 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 "*Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário 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.

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 da Classe única de Responsabilidade Limitada do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe 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 Registrados", buscar por e acessar "*Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário 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 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.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro - RJ At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br /juridicofundos@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria
Gestora	**MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 2102-0719 E-mail: pj@jivemaua.com.br | juridico@jivemaua.com.br

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, 3º andar CEP 04543-010, São Paulo – SP E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Telefone: (11) 4871-4448
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico do Fundo	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
Consultor Imobiliário	**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano CEP 01451-903, São Paulo - SP Telefone: (11) 4301-0000

Escriturador e Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br / sqclient@oliveiratrust.com.br / sqescrituração@oliveiratrust.com.br / sqcontroladoria@oliveiratrust.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 ao 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 14.1 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 e da Classe foi concedido em 28 de outubro de 2026 sob o nº 0326276 e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste prospecto

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS CONSTANTES DA ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMISSOR NA CVM E AS CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO ANEXO II, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.



Mauá Capital

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Parte das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, 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, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas de responsabilidade limitada, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora ("Prazo de Duração"). O prazo de duração da Classe corresponderá ao prazo de duração do Fundo.

Público-alvo do Fundo

A Classe é destinada a investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e de ganho de capital, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Imóveis, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, seja pela exploração comercial, seja pela compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos remanescentes para obtenção de Outros Ativos.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

A Classe poderá adquirir participações em Sociedades Investidas.

A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários e Outros Ativos que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Caso a Classe invista 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 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 175.



A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de fundos de investimento 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 CVM 175; (iv) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe ("Ativos Financeiros"). A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de fundos de investimento 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 CVM 175; (iv) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe ("Ativos de Liquidez").

A Classe poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

Nos termos previstos na Lei 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, no Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas. O disposto neste item aplica-se igualmente às ações ou quotas das Sociedades Investidas (conforme definido acima) e, após a sua transferência à Classe, aos imóveis e direitos anteriormente detidos por tais sociedades.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, Outros Ativos, Ativos de Liquidez e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimento da Classe.

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

Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o Regulamento informa a Taxa Global.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviços Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais.



Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos; e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

A Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantida pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa Máxima de Custódia

Pelos serviços de custódia da Classe, a Classe pagará ao Custodiante, mensalmente, as taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia"):

(a) 0,06% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,01 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,03% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,01.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável. Sem prejuízo do disposto acima com relação à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe 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, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA.

Taxa de Performance

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance ("Taxa de Performance") equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe que exceda o Capital Investido atualizado pelo Benchmark das Cotas (conforme abaixo definido), deduzidas todas as despesas, inclusive das remunerações devidas à Administradora e à Gestora.

Benchmark das Cotas = taxa equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Benchmark das Cotas").



Para cálculo da Taxa de Performance, será considerado o somatório de quaisquer recursos pagos pela Classe aos Cotistas a título de rendimentos, amortizações ou resgates corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data de cada divulgação de distribuição, até a Data de Apuração da Performance (conforme abaixo definida).

No caso de a Classe ter mais de uma integralização de Cotas, a Taxa de Performance será calculada separadamente.

A Taxa de Performance somente será provisionada após o somatório dos valores distribuídos corrigidos superar o somatório do Capital Investido corrigido. Para fins deste Prospecto, "Capital Investido" corresponde ao valor integralizado pelos Cotistas em cada integralização de Cotas, deduzida a totalidade das despesas da respectiva oferta suportadas pela Classe, independentemente do regime e do prazo de seu reconhecimento contábil.

Após o somatório dos valores distribuídos corrigidos superar o somatório do Capital Investido corrigido, a Taxa de Performance será apurada e provisionada semestralmente nos meses de junho e dezembro de cada ano ("Data de Apuração da Performance"), e será paga, observada a ordem prevista no parágrafo abaixo, a qualquer tempo durante o semestre subsequente à apuração do semestre base, a critério da Gestora, e no final do Prazo de Duração ("Data de Pagamento da Performance").

Os valores a serem distribuídos em razão do pagamento de rendimentos, amortização ou resgate das Cotas serão pagos: (i) primeiramente aos Cotistas, até que os valores por eles recebidos sejam equivalentes ao somatório do Capital Investido, acrescido do Benchmark das Cotas; e (ii) após os pagamentos previstos no item (i): (a) 80% (oitenta por cento) para os Cotistas; e (b) 20% (vinte por cento) para a Gestora, a título de Taxa de Performance.

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.

Nos casos de renúncia ou destituição da Gestora, referida Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, ainda que esta somente seja devida após a sua renúncia ou destituição, de forma proporcional ao período em que a Gestora prestou serviços à Classe, considerando o período compreendido entre a data da primeira integralização do Fundo, até a data efetiva do pagamento da Taxa de Performance correspondente. No mesmo sentido, a nova gestora fará jus à Taxa de Performance paga pelo Fundo de forma proporcional ao período a partir do qual passou a prestar serviços à Classe, considerando o período compreendido entre a data da primeira integralização do Fundo, até a data efetiva do pagamento da Taxa de Performance correspondente.

Disposições Gerais

A Classe não terá taxa de ingresso ou saída.

A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas no item F do Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Amortização

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.



Distribuição de Rendimentos

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, com base no resultado do mês imediatamente anterior, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do Anexo I, aqueles que estejam inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A Administradora poderá, ainda, 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

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e do Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias 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:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do artigo 52 da Resolução CVM 175.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (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.

Assembleia Especial de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e do Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas, observado o capital autorizado previsto no Regulamento;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração do Anexo I do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 27, §1º, do artigo 31 e do artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(xiii) a alteração do Prazo de Duração após a prorrogação por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.



As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Política de Voto

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio 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, no Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

Perfil da Administradora

Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.

Fonte: Administradora.

Perfil da Gestora

A Mauá Capital Investimentos Alternativos é uma gestora de recursos independente. O principal diferencial da empresa em relação aos seus concorrentes está na capacidade de originação e estruturação interna das operações que serão objeto de investimentos pelos fundos sob gestão da Gestora. Para isso, a Gestora conta com equipes exclusivamente dedicadas a estas funções.

A vertical imobiliária da Gestora abrange as estratégias de crédito imobiliário e de investimento direto em imóveis e acumula mais de 10 (dez) anos de histórico em operações imobiliárias estruturadas.



Os executivos da vertical imobiliária têm ampla experiência nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário, obtida em bancos de investimento, gestoras de recursos e escritórios de advocacia. Eles atuam, entre outras áreas, em estruturação, gestão de crédito, gestão de fundos, análise de investimentos, jurídico e relações com investidores.

Fonte: Gestora.

Perfil do Consultor Imobiliário

A Barzel Properties é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário fundada em março de 2015 com o objetivo de realizar investimentos de longo prazo em imóveis corporativos e logísticos de alto padrão em regiões centralizadas. Em agosto de 2025, detinha aproximadamente R$ 7 bilhões de ativos sob gestão, com um portfólio composto por 12 edifícios corporativos, 8 galpões logísticos, 21 lojas de varejo e mais 5 projetos em desenvolvimento. São sócios direta e/ou indiretamente da empresa Nessim Daniel Sarfati, que fez parte do grupo Cyrela Brazil Realty – CCP por aproximadamente 30 anos, e um dos maiores fundos institucionais com atuação global.

A empresa atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário possuindo equipe com expertise em identificação e aquisição de imóveis e terrenos; retrofit de imóveis com potencial de valorização, desenvolvimento e construção de novos projetos imobiliários de alto padrão; gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e operação predial e administração de suas propriedades. Até a presente data, a Barzel Properties realizou a aquisição de mais de 150.000 m² de imóveis corporativos, mais de 658.000 m² de imóveis logísticos, mais de 370.000 m² de imóveis de varejo, realizou retrofit em mais de 126.000 m² e mais de 180.000 m² em desenvolvimento corporativo e logístico.

Dentro de sua filosofia de investimento, a Barzel Properties prioriza suas decisões de negócio analisando os atributos de qualidade e segurança de um ativo primeiramente sob a perspectiva imobiliária, identificando potencialidades através da execução de obras de reforma ou de melhorias na gestão da propriedade. Além disso, a escolha por ativos localizados próximos à sua sede tem por objetivo permitir o melhor acompanhamento e administração da operação, manutenção e gestão dos empreendimentos. A empresa acredita que estes três fatores, principalmente a boa gestão operacional e conservação dos edifícios com constantes manutenções e reparos preventivos, permitem uma maior satisfação por parte de seus inquilinos, tornam o empreendimento mais atrativo no mercado e proporcionam uma maior resiliência dos resultados ao longo do tempo.

Perfil da Equipe

A Barzel Properties conta com uma equipe de profissionais formada por colaboradores, diretores e consultores com ampla experiência em aquisição, desenvolvimento, locação e gestão imobiliária.

A empresa estruturou uma equipe de engenheiros com enfoque técnico para acompanhamento próximo e frequente das atividades operacionais e administrativas de cada edifício atuando de maneira preventiva para permitir que o empreendimento tenha resultados sustentáveis no decorrer do tempo. Em atuação conjunta ao time técnico, a empresa conta também com efetivo responsável pela hospitalidade dos edifícios de modo a proporcionar uma gama de serviços e boas experiências aos seus locatários sempre em busca da excelência no atendimento.

SE APROVADA A MATÉRIA DE CONFLITO PREVISTA NO ITEM (VIII) DA SEÇÃO 3.2 DESTE PROSPECTO, A GESTORA PODERÁ RENUNCIAR A QUALQUER MOMENTO, INCLUSIVE LOGO APÓS A OFERTA, E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO, PASSARÁ ATUAR COMO O GESTOR DO FUNDO, SEM A NECESSIDADE DE UMA NOVA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS.

Atribuições do Consultor Imobiliário

Conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e no Regulamento, o Consultor Imobiliário será responsável por dar suporte e subsidiar a Gestora nas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários.



Regras de Tributação do Fundo

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.

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. 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 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.

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.

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, o 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, 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 Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("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 parágrafo único, 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 confiram 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 I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram 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.

(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 do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. 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 sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* 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.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

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.



Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos 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, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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 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.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 4 de julho de 2014.

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 a Classe aplique 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, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

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, conforme parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

PIS/COFINS e IBS/CBS

Os rendimentos e ganhos produzidos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se 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, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo do PIS e da COFINS.



A partir de 1º de janeiro de 2027, o PIS e a COFINS serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do artigo 6º, incisos V e VII, da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada a partir de 1º de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, conforme previsto, não exaustivamente, nos artigos 182 a 184 da LC 214, nos artigos 269 a 272 da Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026, e nos artigos 269 a 272 do Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026.

Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O artigo 183, § 2º, inciso II, da LC 214 determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

Os fundos de investimento não serão, como regra, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no artigo 26, inciso V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Não obstante, o § 5º-A do mesmo artigo 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FII não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

Os FII que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente: (i) tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (ii) não possuam: (a) cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou pelo Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos; (b) conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou pelo Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; ou (c) cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente: (a) FII ou Fiagro que atenda às condições dos itens (i) e (ii) acima; (b) fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; (c) entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou (d) fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições dos itens (i) e (ii) acima.



Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela CVM, observadas as demais disposições da LC 214.

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 do IR na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, da Lâmina, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se ao endereço da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e websites indicados na seção 5 "Cronograma".

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.



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO III – INFORME ANUAL DO FUNDO

ANEXO IV – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

ANEXO V – MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo (conforme abaixo definido), neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 18º andar (parte), Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.955, de 22 de julho de 2008, na qualidade de gestora de recursos do Fundo, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe Única"), constituído por 1 (uma) subclasse de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consta detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");

(ii) determinar que a Classe Única será destinada para investidores em geral;

(iii) desempenhar as funções dos Prestadores de Serviços Essenciais, sendo a Administradora na qualidade de administradora fiduciária e a Gestora na qualidade de gestora de recursos, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

(iv) aprovar a indicação do Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br, como o diretor responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração fiduciária,

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

(v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;

(vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

a) Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

b) Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

c) Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

d) Consultor Imobiliário: BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Rua Lemos Monteiro, nº 120, 19º andar, Edifício Pinheiros One, Butantã, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, Ato Declaratório CVM nº 18.235, de 16 de novembro de 2020 ("Consultor Imobiliário"), para atuar como Consultor Imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(vii) aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 12.000.000 (doze milhões) de cotas da Classe Única ("Cotas"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de coordenador líder ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente). A Oferta será submetida a registro pelo rito de registro automático, por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), conforme previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta terá as seguintes características:

a. **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160 e observará o procedimento simplificado para registro, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, o Convênio CVM-ANBIMA e as demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. **Público-Alvo**: a Oferta será 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, 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 investimento, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3" ou "Balcão 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 da Oferta 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, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem documento de aceitação da Oferta 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 ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe Única, conforme previsto no Regulamento.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

c. **Pessoas Vinculadas:** nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas 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 em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, da Administradora e/ou da Gestora (em conjunto, "Ofertantes"), do Consultor Imobiliário 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, dos Ofertantes e do Consultor Imobiliário, 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, pelo Consultor Imobiliário 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.

d. **Montante Inicial da Oferta**: o montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

e. **Quantidade de Cotas Inicial**: 12.000.000 (doze milhões) de Cotas.

f. **Preço de Emissão**: R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

g. **Lote Adicional**: a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, equivalentes a até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Classe Única, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

modificação dos termos da Emissão, serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação. Considerando o Lote Adicional, a Oferta poderá totalizar até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, equivalentes a até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

h. **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos documentos de aceitação da Oferta celebrados pelo Investidor diretamente na conta de titularidade da Classe Única, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

i. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo**: as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 7.000.000 (sete milhões) de Cotas no âmbito da Oferta, correspondente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** 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).

k. **Custos de Distribuição**: 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$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete 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 irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

l. **Período de Distribuição**: 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.

m. **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos documentos de aceitação da Oferta.

n. **Negociação das Cotas**: as Cotas objeto da Oferta serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis. 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 e anuência da Classe Única e da Administradora.

(viii) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, pela Gestora, em nome da Classe Única, para prestar os serviços de coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, nos termos da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(ix) submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e

(x) realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao inciso II do artigo 10 da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente.

São Paulo, 28 de outubro de 2026.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

DocuSigned by:
Angelina Petrassi Cardoso
4F9945E6F7D8411...

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
B0EFD926E7334AF...

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

(Administradora)

Assinado por:
Eduardo Fonseca Rodrigues
E46DF524ACAE4F9...

Assinado por:
Natalia de Cassia Tozi Nascimento
6AD67084D68D403...

MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.

(Gestora)

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

ANEXO I

REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")

Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora ("Prazo de Duração").	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando-se no último Dia Útil do mês de dezembro.

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA. ("Gestora") **Ato Declaratório**: 9.955, de 22 de julho de 2008 **CNPJ**: 09.561.568/0001-56	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Administradora") **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

Outros

Consultor Imobiliário

BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("Consultor Imobiliário")
Ato Declaratório: 18.235, de 16 de novembro de 2020
CNPJ: 21.747.959/0001-65

Custodiante e Escriturador	Distribuidores
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Gestora e a Administradora (quando referidas em conjunto, "Prestadores de Serviços Essenciais"), o Consultor Imobiliário, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas da Classe ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

II. Cada Prestador de Serviço Essencial e o Consultor Imobiliário responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, assim reconhecido por decisão judicial transitada em julgado, decisão arbitral final ou administrativa definitiva, da qual não caiba recurso com efeito suspensivo, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais e entre os Prestadores de Serviços Essenciais e o Consultor Imobiliário. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (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 pela Administradora, pela Gestora ou pelo Consultor Imobiliário ou quaisquer de suas partes relacionadas, a Classe deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: **(i)** tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas, e **(ii)** tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou deste Regulamento.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe, gestão da carteira da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global (conforme abaixo definida) não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I.

F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

(i) 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, incluindo, sem limitação, o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, emolumentos, custas registrais e demais tributos incidentes na transferência dos imóveis das Sociedades Investidas para a Classe, em decorrência de extinção, liquidação, redução de capital ou outra forma de reorganização societária;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido), incluindo, sem limitação, emolumentos e custas devidos às juntas comerciais e aos cartórios de registro em razão de eventual reorganização societária, redução de capital, liquidação ou extinção das Sociedades Investidas e da consequente transferência de seus imóveis à Classe;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos 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 dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas;

(xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;

(xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) Taxa de Performance (conforme abaixo definida);

(xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xxiii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxiv) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido e/ou quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, incluindo, sem limitação, despesas para a contratação de assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, bem como as despesas relacionadas à regularização, legalização, retificação, unificação e averbação de construção dos imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio Líquido, inclusive para obtenção de habite-se, auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB), alvarás e licenças, e às despesas relacionadas à manutenção das Sociedades Investidas enquanto detidas pela Classe, tais como contabilidade, auditoria, registros societários e despesas relacionadas a reorganizações societárias das Sociedades Investidas; e

(xxv) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

II. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

III. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

IV. Caso venham a ser constituídas novas classes, eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as classes, com base nos respectivos patrimônios líquidos, exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

V. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

VI. A Gestora contratará o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo.

VII. Conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Consultor Imobiliário será responsável por dar suporte e subsidiar a Gestora nas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários.

G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

I. Competência privativa. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias 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:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175.

I.1. Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou de necessidade de adaptação do Regulamento em virtude de alterações à Resolução CVM 175, incluindo seu Anexo Normativo III; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

I.3. Em caso de deliberação pelos Cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de Cotas pelos Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no §1º, Artigo 119 da Parte Geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada a

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso. Caso assim autorizado pela Resolução CVM 175, o direito de reembolso poderá ser dispensado no próprio ato de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, desde que esclarecidas as razões determinantes para a inaplicabilidade do direito de reembolso e o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

II. Convocação. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

IV. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que os Cotistas terão, para manifestação, o prazo mínimo de antecedência previsto no item "Convocação" acima, contado do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

V. Quórum e Deliberações. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

V.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

V.2. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item "Competência Privativa" acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(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.3. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

V.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

VI. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

VI.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais 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 que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VI.1.1. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) do item VI.1 acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

H. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

III. Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritas no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR").

III. Como a política de investimento da Classe destina-se a aplicar recursos preferencialmente para a aquisição dos Ativos Imobiliários referenciados no item "Objeto da Classe e Política de Investimento", 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: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (FIAGRO), quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), com a redação que lhe foi dada pela Lei n° 12.024/09.

IV. Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável não excluídas da tributação sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

V. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF devido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos será considerado tributação exclusiva na fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

VI. A despeito de posição diversa, a Receita Federal do Brasil ("RFB") manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014). Além disso, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça já referendou tal entendimento ao analisar o REsp nº 2.177.594/SP e o REsp nº 2.211.684/SP, ambos julgados em 1º de setembro de 2026, contudo ainda pendentes de trânsito em julgado.

VII. Caso a Classe aplique 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, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei 9.779/99").

VIII. Considera-se pessoa relacionada 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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

IX. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

X. 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.

J. IMPOSTO DE RENDA DOS COTISTAS

Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

I. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do 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:

i. **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

ii. **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.

II. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

III. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, 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 e lhe confiram 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 confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as Cotas 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.

IV. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: **(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 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

V. 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).

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

VI. 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.

Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

I. Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

II. 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 ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"). 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. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

III. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

IV. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

V. 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% (dezessete 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. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Instrução RFB 1.037"), conforme alterada.

VI. Nesse contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") 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% (dezessete 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% (dezessete 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.

VII. 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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

K. IOF/TÍTULOS

I. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Regulamento IOF"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários ("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.

II. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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, observados os limites 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 de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

III. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

IV. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

L. IOF/CÂMBIO

I. 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 Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio ("IOF/Câmbio"), conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. 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 Regulamento IOF.

II. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

M. PIS/COFINS E IBS/CBS

I. Os rendimentos e ganhos produzidos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas respectivas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, 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.

II. A partir de 1° de janeiro de 2027, a Contribuição ao PIS e a COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

entrará em vigor de forma escalonada a partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

III. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, conforme previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214, nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 ("Regulamento IBS") e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026 ("Regulamento CBS").

IV. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

V. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

VI. Os fundos de investimento não serão, como regra, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227"). Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

VII. Os FIIs que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

- **i.** tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- **ii.** não possuam:
  - **a)** cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;
  - **b)** conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
  - **c)** cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

VIII. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

- **i.** FII ou Fiagro que atenda às condições i. e ii. acima;
- **ii.** Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;

iii. Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

iv. Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições i. e ii. acima.

IX. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela CVM, observadas as demais disposições da LC 214.

N. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC"). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e a Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC, mediante correspondência enviada à sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, por meio do website https://atendimento.xpi.com.br/ ou por meio do telefone 0800-77-20202.

II. Foro para solução de conflitos. Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

III. Política de Voto da Gestora. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

IV. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

V. Definição de "Dia Útil". Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" ou "Balcão B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

VI.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários, Outros Ativos, Ativos de Liquidez (conforme definidos no Anexo I) e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I. Incluem-se nos poderes da Gestora a prática, em nome da Classe, de todos os atos necessários, incluindo o exercício do direito de voto decorrente da titularidade das ações ou quotas de emissão das Sociedades Investidas (conforme definido no Anexo I), observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, em deliberações relacionadas à aquisição, à gestão, à reorganização societária, à redução de

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

capital, à dissolução, à liquidação e à extinção das Sociedades Investidas, bem como ao recebimento, pela Classe, dos imóveis e direitos por elas detidos.

VI.2. A Gestora pode, em nome da Classe, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 86, §1º, da Resolução CVM 175, observado que, por se tratar de Classe destinada ao público em geral, a realização de tais operações dependerá de autorização prévia da Assembleia Especial de Cotistas; e **(b)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe e sobre as ações ou quotas das Sociedades Investidas, bem como ceder fiduciariamente recebíveis da Classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

* * *

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

ANEXO I

Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe")		
Público-Alvo da Classe: A Classe é destinada a investidores em geral.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo de Duração:** 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe, prorrogáveis por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando-se no último Dia Útil do mês de dezembro.

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e de ganho de capital, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas e galpões logísticos ("Imóveis"), incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, seja pela exploração comercial, seja pela compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. Política de Investimento. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de: (i) ações de companhia fechada cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de fundos de investimento em participações, que não sejam listados em bolsa e que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista, preponderantemente, no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

III. Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos remanescentes para obtenção de: (i) cotas de fundos de investimento em participações, que não sejam listados em bolsa e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, ou de fundos de investimento em ações, que não sejam listados em bolsa e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora; (ii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (iii) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário, geridos ou não pela Gestora (e desde que observado o disposto no Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, para fundos geridos pela Gestora); (iv) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que não sejam listados em bolsa e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (vi) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Outros Ativos").

III. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

III.1. A Classe poderá adquirir a totalidade ou parte das ações ou quotas de sociedades que sejam titulares, direta ou indiretamente, de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis enquadrados na política de investimento da Classe ("Sociedades Investidas"), podendo a Gestora, a seu critério e em nome da Classe, (i) exercer o direito de voto decorrente da titularidade das ações ou quotas de emissão das Sociedades Investidas, inclusive em relação a reorganizações societárias, redução de capital, dissolução, liquidação e extinção das Sociedades Investidas, com a consequente transferência dos respectivos imóveis e direitos reais à Classe, inclusive mediante devolução de capital ou pagamento de haveres em bens; ou, alternativamente, (ii) manter ou alienar a participação nas Sociedades Investidas. Enquanto detidas pela Classe, as Sociedades Investidas deverão ter como único propósito atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

IV. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários e Outros Ativos que estejam localizados em todo o território brasileiro.

V. Caso a Classe invista 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 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 175.

VI. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de fundos de investimento 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 CVM 175; (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe ("Ativos de Liquidez").

VII. A Classe poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

VIII. Nos termos previstos na Lei 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas. O disposto neste item aplica-se igualmente às ações ou quotas das Sociedades Investidas (conforme definido no item III.1 acima) e, após a sua transferência à Classe, aos imóveis e direitos anteriormente detidos por tais sociedades.

VIII.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

VIII.2. Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, 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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

IX. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, Outros Ativos, Ativos de Liquidez e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

X. É vedado o investimento da Classe em cotas de fundos de investimento financeiro ("FIF") e de fundos de investimento em cotas de FIF ("FIC-FIF") destinadas a investidores profissionais.

XI. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Imobiliários.

B. COTAS

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, sem subclasses, as quais correspondem a frações ideais do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, 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.

I.1.1. As Cotas de uma mesma subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

I.2. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada subclasse.

I.3. A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por inicialmente até 12.000.000 (doze milhões) de Cotas, com valor de R$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertada ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), mediante a emissão de até 3.000.000 (três milhões) Cotas adicionais, perfazendo o montante adicional de até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas e equivalente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovados em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.3.1. Caso a Administradora, mediante recomendação da Gestora, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado"). Na

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

hipótese de emissão de novas Cotas nos termos deste item I.3.1, o preço de emissão de novas Cotas será definido pela Gestora, a seu critério, podendo considerar, entre outros parâmetros, **(i)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, **(ii)** os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados eventuais passivos, **(iii)** o valor de mercado das Cotas, caso estas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, ou **(iv)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do preço de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

I.4. Sem prejuízo do disposto no item I.3.1, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.2. Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.3.1 e I.4 acima.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), na conta de titularidade da Classe.

III. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

IV. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados pela Balcão B3.

V. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, com base no resultado do mês imediatamente anterior, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Anexo I, aqueles que estejam inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

V. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

VI. A Administradora poderá, ainda, 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 I acima.

VII. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviços Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais.

III. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos; e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

I. A Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, os Cotistas deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantida pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

II. A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

III. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste Anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

IV. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

V. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

VI. No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, sem prejuízo do disposto nos itens V e VI, da Seção I deste Anexo; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido.

VII. A título de estruturação e implementação da Classe, esta pagará à Administradora uma taxa de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga uma única vez, à vista, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa Máxima de Custódia, Controladoria e Escrituração

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

Pelos serviços de custódia da Classe, a Classe pagará ao Custodiante, mensalmente, as taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia"):

(a) 0,06% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,01 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,03% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,01.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável. Sem prejuízo do disposto acima com relação à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe 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, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA.

Taxa de Performance

I. A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance ("Taxa de Performance") equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe que exceda o Capital Investido (conforme abaixo definido) atualizado pelo Benchmark das Cotas (conforme abaixo definido), deduzidas todas as despesas, inclusive das remunerações devidas à Administradora e à Gestora.

Benchmark das Cotas = taxa equivalente a 100% (cem por cento) do IPCA, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Benchmark das Cotas").

II. Para cálculo da Taxa de Performance, será considerado o somatório de quaisquer recursos pagos pela Classe aos Cotistas a título de rendimentos, amortizações ou resgates corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data de cada divulgação de distribuição, até a Data de Apuração da Performance (conforme abaixo definida).

III. No caso de a Classe ter mais de uma integralização de Cotas, a Taxa de Performance será calculada separadamente.

IV. A Taxa de Performance somente será provisionada após o somatório dos valores distribuídos corrigidos superar o somatório do Capital Investido corrigido. Para fins deste Regulamento, "Capital Investido" corresponde ao valor integralizado pelos Cotistas em cada integralização de Cotas, deduzida a totalidade das despesas da respectiva oferta suportadas pela Classe, independentemente do regime e do prazo de seu reconhecimento contábil.

V. Após o somatório dos valores distribuídos corrigidos superar o somatório do Capital Investido corrigido, a Taxa de Performance será apurada e provisionada semestralmente nos meses de junho e dezembro de cada ano ("Data de Apuração da Performance"), e será paga, observada a ordem prevista no item VI abaixo, a qualquer tempo durante o semestre subsequente à apuração do semestre base, a critério da Gestora, e no final do Prazo de Duração ("Data de Pagamento da Performance").

VI. Os valores a serem distribuídos em razão do pagamento de rendimentos, amortização ou resgate das Cotas serão pagos: **(i)** primeiramente aos Cotistas, até que os valores por eles recebidos sejam equivalentes ao somatório do Capital Investido, acrescido do Benchmark das Cotas; e **(ii)** após os

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

pagamentos previstos no item (i): (a) 80% (oitenta por cento) para os Cotistas; e (b) 20% (vinte por cento) para a Gestora, a título de Taxa de Performance.

VII. 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.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.

E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

I. Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

II. Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(xiii) a alteração do Prazo de Duração da Classe após a prorrogação por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora; e

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

III. Quórum e Deliberações. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

a. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

b. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item II dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV. Mandato do Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, em moeda corrente nacional ou, mediante aprovação da Assembleia Especial

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

de Cotistas, por meio da entrega de ativos, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento, inclusive mediante a assunção ou sucessão, pela Classe, de financiamentos contratados no nível das Sociedades Investidas antes de sua extinção.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora deverá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

VI. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

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 I e no respectivo documento de aceitação ou boletim de subscrição, conforme aplicável. 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, estes 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.

I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** renúncia; **(ii)** destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. 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 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. 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 justa causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

IV. 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.

V. Nas hipóteses elencadas no item II, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de sua parcela da Taxa Global, 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.

VI. Nos casos de renúncia ou destituição da Gestora, referida Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, ainda que esta somente seja devida após a sua renúncia ou destituição, de forma proporcional ao período em que a Gestora prestou serviços à Classe, considerando o período compreendido entre a data da primeira integralização do Fundo, até a data efetiva do pagamento da Taxa de Performance correspondente. No mesmo sentido, a nova gestora fará jus à Taxa de Performance paga pelo Fundo de forma proporcional ao período a partir do qual passou a prestar serviços à Classe, considerando o período compreendido entre a data da primeira integralização do Fundo, até a data efetiva do pagamento da Taxa de Performance correspondente.

J. CONFLITO DE INTERESSES

I. A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

II. O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: (i) informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e (ii) abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

III. A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, nos termos deste Anexo, em Ativos de Liquidez de emissão da Administradora, da Gestora, do Custodiante e/ou das suas partes relacionadas, bem como Ativos de Liquidez geridos e/ou administrados por tais entidades, observada a aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

K. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

I. A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido; **(iv)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; **(v)** condenação da Classe, de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou similar, ao pagamento de valor superior a 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido; **(vi)** materialização de passivo relevante das Sociedades Investidas antes de sua extinção; e **(vii)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

II. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

L. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, incluindo a possibilidade de pagamento por meio da entrega de bens, direitos e ativos integrantes da carteira da Classe; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerá fora do ambiente administrado pela Balcão B3. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo sobre os procedimentos de entrega dos bens aos Cotistas, tais bens serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

M. COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio 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.

II.1. 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 I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

N. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Docusign Envelope ID: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que está sujeita a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do Suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O. RECOMPRA DE COTAS e OPAC

I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").

II. Para efeito do disposto no item "I" acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").

III. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informações ainda não divulgadas ao mercado que possam alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. Ainda, será permitido à Classe, mediante orientação da Gestora, realizar eventuais ofertas públicas de aquisição de Cotas ("OPAC") de sua própria emissão, desde que tais Cotas sejam imediatamente canceladas após a sua aquisição, bem como a realização de OPAC por Cotistas da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6E3EBE84-3260-8875-825F-4D4608C77669
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: FII Jive Office (1ª Emissão) - Instrumento Particular de Constituição ...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 36
Assinaturas: 4
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 179.135.38.219

Rastreamento de registros

Status: Original
28/10/2026 09:45:18
Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Angelina Petrassi Cardoso angelina.petrassi@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Angelina Petrassi Cardoso 4F9945E6F7D8411... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 28/10/2026 09:47:31 Reenviado: 28/10/2026 10:42:29 Visualizado: 28/10/2026 10:56:10 Assinado: 28/10/2026 10:56:17
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/10/2026 10:56:10 ID: 49a01133-63ac-414c-8542-90901f3ee659		
Eduardo Fonseca Rodrigues erodrigues@jivemaua.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Eduardo Fonseca Rodrigues E46DF524ACAE4F9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.42.219.184	Enviado: 28/10/2026 09:47:29 Visualizado: 28/10/2026 09:51:33 Assinado: 28/10/2026 09:52:01
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/10/2026 09:51:33 ID: 74accbfe-9cf5-431e-9aec-93e8cb0b6b11		
Marcos Wanderley Pereira marcos.wanderley@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira B0EFD926E7334AF... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 28/10/2026 09:47:29 Visualizado: 28/10/2026 09:56:27 Assinado: 28/10/2026 09:56:48
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/03/2022 17:33:37 ID: d07474de-2b0f-4fdd-8258-13555f030cf6		
Natalia de Cassia Tozi Nascimento ntozi@jivemaua.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Natalia de Cassia Tozi Nascimento 6AD57984D68D403... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 152.249.104.151	Enviado: 28/10/2026 09:47:30 Reenviado: 28/10/2026 10:42:30 Reenviado: 28/10/2026 11:10:59 Visualizado: 28/10/2026 11:19:35 Assinado: 28/10/2026 11:19:42
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/10/2026 11:19:35 ID: 937cd009-d5f8-418f-8032-dcdc10e14992		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/10/2026 09:47:31
Entrega certificada	Segurança verificada	28/10/2026 11:19:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/10/2026 11:19:42
Concluído	Segurança verificada	28/10/2026 11:19:42
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Mauá Capital

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

São Paulo, 28 de outubro de 2026

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo" ou "Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela Mauá Capital Investimentos Alternativos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.955, de 22 de julho de 2008 ("Gestor"), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão ("Oferta" e "1ª Emissão") da classe única do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 69.853.463/0001-00 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora").

Para realização deste Estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

No Estudo foram utilizados dados históricos e projeções baseadas em expectativas e premissas do Gestor no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão.

Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, sem que sejam diversamente definidos neste Estudo, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Características Gerais da Oferta

Até R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondentes a até 12.000.000 (doze milhões) de cotas, ao preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondentes a até 3.000.000 (três milhões) de cotas, em razão da distribuição das cotas oriundas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto definitivo da Oferta). No âmbito da Oferta, será admitida a colocação parcial ("Distribuição Parcial"), desde que observado o montante mínimo de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondentes a 7.000.000 (sete milhões) de cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, destinada a investidores em geral, com investimento mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas, tendo a XP Investimentos como coordenador líder. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas e responsabilidade limitada dos cotistas, e contará com a Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. como consultor imobiliário ("Barzel" ou "Consultor Imobiliário") e com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como custodiante e escriturador. As cotas serão negociadas na B3 – Balcão Organizado.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Alocação

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Os recursos captados na 1ª Emissão serão aplicados pelo Fundo de acordo com a política de investimento definida no Regulamento. A política define que serão aplicados, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas e galpões logísticos, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, seja pela exploração comercial, seja pela compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, podendo a Classe adquirir participação em sociedades titulares dos imóveis ("Sociedades Investidas"). Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo pretende realizar a aquisição dos ativos indicados no quadro abaixo, que, atualmente, indica o *pipeline* de potenciais aquisições pelo Fundo com os recursos captados na Oferta ("Imóveis-Alvo"):

Ativo	Segmento	Localização	Área (m²)	R$/m²	Preço (R$ mm)	Estimativa de reavaliação (R$/m²)	Ocupação	Cap est.
Pinheiros One	Lajes AAA	Butantã / Marg. Pinheiros	30.864	19.839	612,3	23.631	61,6%	8,35%
Park View	Lajes AA	Itaim Bibi / Av. Cidade Jardim	5.649	36.699	207,3	43.415	Em construção	8,50%
Quantum	Lajes AA	Itaim Bibi / N. Faria Lima	10.731	43.253	464,1	50.337	Vago (habite-se obtido)	7,63%
Portfólio	**Lajes corporativas**	**São Paulo – SP**	**47.244**	**27.173**	**1.283,7**	**32.063**	**40,2%**	**8,11%**

Fonte: Material Publicitário da Oferta (JiveMauá). Preço de aquisição considerando o prêmio de locação; Park View conforme modelo financeiro. Cap rate calculado sobre a renda mínima garantida contratada com os vendedores, sobre o preço de aquisição.

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

Ativos Alvo

Três edifícios corporativos em São Paulo: Quantum e Park View (Itaim Bibi) e Pinheiros One (Marginal Pinheiros)



Quantum – Nova Faria Lima[1]

Boutique offices de alto padrão[2] desenhados com o que há de mais premium para mono ou multi-inquilinos

- Rua Joaquim Floriano, 951 · Itaim Bibi, São Paulo
- 10.731 m² de área locável · lajes de ~1.000 m²
- 9 andares + cobertura com auditório · 116 vagas
- LEED Gold em obtenção
- Habite-se obtido (out/26) · obra finaliza em nov/26
- Ativo novo · 100% disponível para locação



Park View – Faria Lima

Deck corporativo independente e autônomo acima de torre residencial. Alto padrão construtivo com vista para o Parque do Povo em todos os andares.

- Av. Cidade Jardim, 850 · Itaim Bibi, São Paulo
- 5.649 m² de área locável · 6 lajes, todas com mezanino
- Lajes do 18º ao 23º andar: não inclui torre residencial e lojas
- Pé-direito de 5,60 m nas salas · 58 vagas
- LEED em processo de certificação
- Em construção · entrega prevista para março de 2027



Pinheiros One – Marginal Pinheiros

Ativo multi-inquilino de alto padrão construtivo e *ammenities* diferenciadas – academia, restaurantes, pilates

- Rua Lemos Monteiro, 120 · Butantã, São Paulo
- 30.864 m² de área locável · lajes de 668 a 1.709 m²
- Restaurantes e academia · 919 vagas
- LEED Gold (construção) e Platinum (operação)
- Edifício entregue em 2013
- 61,6% da área locada

Fonte: JiveMauá, Barzel Properties, One Innovation e Tellus. Imagens do Quantum e do Park View são ilustrativas (renders). 1 Nova Faria Lima: região do entorno do trecho da Av. Faria Lima entre Itaim Bibi e Vila Olímpia. [2] Edifícios que se destacam por características construtivas, localização e padrão de ocupação.Aquisições sujeitas à celebração dos instrumentos definitivos, ao cumprimento de condições precedentes e à aprovação em assembleia de cotistas. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, a escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos desmonstrados. Informações fornecidas pelos Vendedores e divulgados pela Gestora.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

Quantum · Itaim Bibi / Nova Faria Lima

Prime Boutique Offices · edifício novo, habite-se obtido · 10.731 m² · R$ 464,1 milhões



Ativo novo com design sofisticado
Habite-se recebido em outubro/2026. Design elaborado de dois "boxes" encaixados acompanhando as equinas do ativo

Submercado Faria Lima
Faria Lima e Nova Faria Lima: aluguel pedido de R$ 323,64/m² e vacância de 7,4% no 3T26 (Buildings)

Prime Boutique Offices
Alto padrão construtivo desenhado com o que há de mais moderno em especificações técnicas corporativas

+16,4% de estimativa de reavaliação sobre o preço
R$ 50.337/m² estimados contra R$ 43.253/m² pagos

Estratégia Mono ou multi-inquilino
Na região, 4 prédios ainda possuem 10 mil m² ou mais disponíveis. Na visão da gestora, é um ativo escasso para empresas que desejam grandes áreas, mas com potencial de preço de locação superiores quando fracionado

Terraços, cobertura e auditório
terraços a partir do 3º pavimento e cobertura com auditório; LEED Gold em obtenção

Área locável	Habite-se · obra	Preço de aquisição	Estimativa de reavaliação
10.731 m² 100% da fração	habite-se: out/2026 obra finaliza: nov/2026	R$ 43.253/m² R$ 464,1 milhões	R$ 50.337/m² +16,4% sobre o preço
Aluguel considerado[1]	**Vagas de garagem**	**Curva de absorção**	**Classe / desenvolvimento**
R$ 275/m²/mês mercado (região)²: R$ 300	116	12 meses até a estabilização	Barzel Properties

Fonte: Barzel Properties, Silia e estudo de viabilidade. Data-base: set/26. Habite-se obtido em out/2026, obra finaliza em nov/2026. Classe AA: segundo a Barzel, o Quantum cumpre as especificações de ativos AAA e não recebe a classificação por ter lajes abaixo de 1.000 m². [1] Aluguel considerado: valor da renda mínima garantida contratada com o vendedor. [2] Aluguel de mercado (região): aluguel provável para o ativo, considerando suas características e sua localização, na visão da Gestora. Projeções não constituem promessa ou garantia. Estimativa de reavaliação: estimativa de avaliação do ativo realizada por empresa independente e sujeita a valores distintos destes mencionados. O RETORNO PROJETADO E A RENDA MÍNIMA GARANTIDA PELOS VENDEDORES DOS IMÓVEIS-ALVO NÃO CONSTITUEM GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO OU DA CLASSE, NEM DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS MÍNIMOS AOS COTISTAS. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, a escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos desmonstrados", e "A EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO DA COTA E DA RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, DE VALORIZAÇÃO DAS COTAS, DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, PREMISSAS DO GESTOR E ESTIMATIVAS, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO SERÁ ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE QUE SERÁ CONTRATADA CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA. A EMPRESA AVALIADORA CONDUZIRÁ SEUS TRABALHOS DE FORMA AUTÔNOMA, COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS METODOLOGIAS, PREMISSAS E CRITÉRIOS TÉCNICOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS AO LAUDO DE AVALIAÇÃO", NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO. Informações fornecidas pelos Vendedores e divulgados pela Gestora.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

Park View · Itaim Bibi / Faria Lima

Lajes corporativas · em construção, entrega prevista para março de 2027 · 5.649 m² · R$ 207,3 milhões



Deck corporativo acima de torre residencial
Rara combinação na região. Residências prime nos primeiros andares com acessos independentes da torre corporativa

Submercado Faria Lima
Faria Lima e Nova Faria Lima: aluguel pedido de R$ 323,64/m² e vacância de 7,4% no 3T26 (Buildings)

Ativo novo de alto padrão e vista livre
Vista para o parque do Povo nos andares corporativos. Padrão construtivo segue ativos AAA internacionais. Todos os andares com mezanino para melhor aproveitamento de espaço

+18,3% de estimativa de reavaliação sobre o preço
R$ 43.415/m² estimados contra R$ 36.699/m² pagos

Contraste moderno em bairro neoclássico
Localizado próximo a edificações de alto padrão com designs neoclássicos. Ativo se destaca devido a sua arquitetura moderna.

Pé-direito de 5,60 m e mezanino
gerador para 100% da carga, previsão de ar-condicionado VRF e certificação LEED em processo

Área locável	Entrega	Preço de aquisição	Estimativa de reavaliação
5.649 m² 100% das lajes corporativas	Março de 2027 (previsão)	R$ 36.699/m² R$ 207,3 milhões	R$ 43.415/m² +18,3% sobre o preço
Aluguel considerado[1]	**Vagas de garagem**	**Curva de absorção**	**Classe / desenvolvimento**
R$ 260/m²/mês mercado (região)[2]: R$ 270	58	12 meses a partir da entrega	Em construção

Fonte: JiveMauá e estudo de viabilidade. Perspectivas ilustrativas, projeto sujeito a alteração. Classe AA: classificação da Gestora. Ativo em construção, entrega prevista para março de 2027. Custo de conclusão da obra por conta do vendedor. [1] Aluguel considerado: valor da renda mínima garantida contratada com o vendedor. [2] Aluguel de mercado (região): aluguel provável para o ativo, considerando suas características e sua localização, na visão da Gestora. Projeções não constituem promessa ou garantia. Estimativa de reavaliação: estimativa de avaliação do ativo realizada por empresa independente e sujeita a valores distintos destes mencionados. O RETORNO PROJETADO E A RENDA MÍNIMA GARANTIDA PELOS VENDEDORES DOS IMÓVEIS-ALVO NÃO CONSTITUEM GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO OU DA CLASSE, NEM DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS MÍNIMOS AOS COTISTAS. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, a escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos desmonstrados", e "A EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO DA COTA E DA RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, DE VALORIZAÇÃO DAS COTAS, DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, PREMISSAS DO GESTOR E ESTIMATIVAS, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO SERÁ ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE QUE SERÁ CONTRATADA CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA. A EMPRESA AVALIADORA CONDUZIRÁ SEUS TRABALHOS DE FORMA AUTÔNOMA, COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS METODOLOGIAS, PREMISSAS E CRITÉRIOS TÉCNICOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS AO LAUDO DE AVALIAÇÃO", NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO. Informações fornecidas pelos Vendedores e divulgados pela Gestora.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01



O Fundo pretende adquirir os Imóveis-Alvo com desconto em relação às respectivas estimativas de reavaliação e com mecanismos negociados com os vendedores (renda mínima garantida, prêmio de locação e parcelamento do preço), conforme detalhado a seguir, sem que haja garantia de concretização das aquisições nas condições indicadas:

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Rentabilidade projetada e mecanismos de valorização, na visão da Gestora

JiveMauá

Destaques do Mauá Capital Prime Properties FII

01 Reavaliação do patrimônio dos ativos

Portfólio adquirido por R$ 27.173/m², 15,3% abaixo da estimativa de reavaliação[2] de R$ 32.063/m².

Aprox. +13%

estimativa de reavaliação da cota patrimonial, considerando a forma de pagamento, despesas, datas e demais variáveis

02 *Dividend Yield*

Pagamento parcelado aos vendedores e renda mínima garantida por 36 meses para cobrir áreas vagas[1].

12,6%

dividend yield projetado no Ano 1

03 Retorno total no Ano 1

Ao fim do primeiro ano (12 meses), a combinação da estimativa de valorização da cota com a renda projetada e todos os custos e despesas incluídos resulta no retorno projetado no ano 1 abaixo

25% total ano 1

retorno total projetado no Ano 1

04 Retorno médio projetado no prazo do Fundo

Ao final do prazo de 5 anos, considerando a venda dos ativos a um cap rate (taxa de capitalização) de 8,0% a.a., e seguindo premissas do estudo de viabilidade, o retorno projetado do investidor é de IPCA + 10% a.a.

IPCA+10%a.a. isento

IPCA+12,4%a.a. com *gross-up*[3]

TIR projetada a.a. em 60 meses (5 anos)

Fonte: JiveMauá e Barzel.[1] Forma de pagamento: 55% do preço à vista na liquidação e saldo de R$ 577,7 milhões em 3 parcelas anuais (meses 13, 25 e 37), corrigidas pelo IPCA. Renda mínima garantida (RMG) pelos vendedores por 36 meses, líquida de condomínio e IPTU, equivalente ao prédio inteiro locado a R$ 184/m²/mês no portfólio, o que resulta em receita de R$ 8,7 milhões por mês ao Fundo, corrigida pelo IPCA. Prêmio de locação: R$ 64,2 milhões (5% do preço), pagos pelos vendedores ao Fundo em 5 parcelas semestrais decrescentes, corrigidas pelo IPCA, sem vínculo a meta de locação. No Quantum e no Park View, os vendedores terão remuneração adicional (earn-out) se atingida a locação de 100% da área a valores acima da respectiva renda mínima garantida. [2] Estimativa de reavaliação: estimativa de avaliação do ativo realizada por empresa independente e sujeita a valores distintos destes mencionados. [3] Gross-up: TIR de IPCA + 10% a.a. convertida em taxa nominal pela curva de IPCA, dividida por (1 – 15%), alíquota de IR de aplicações de renda fixa acima de 720 dias, e reconvertida em taxa real: IPCA + 12,4% a.a. Comparação ilustrativa, não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Fonte: estudo de viabilidade. Projeções — não constituem promessa ou garantia de rentabilidade. Premissas: IPCA e CDI pela curva Focus; venda do portfólio em 60 meses a cap rate de 8,0%; dívida de 25% do preço de aquisição contratada no mês 24, à taxa de NTN-B + 2,0% a.a., para o pagamento das últimas parcelas do preço. Reavaliação da cota: cota patrimonial no mês 1 sobre R$ 100,00. Retorno total no ano 1: dividend yield do ano 1 mais a variação da cota até o 12º mês. TIR em 60 meses: IPCA + 10%, arredondada; isenta de IR para pessoa física, nas condições da Lei 11.033/2004. O RETORNO PROJETADO E A RENDA MÍNIMA GARANTIDA PELOS VENDEDORES DOS IMÓVEIS-ALVO NÃO CONSTITUEM GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO OU DA CLASSE, NEM DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS MÍNIMOS AOS COTISTAS. A EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO DA COTA E DA RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, DE VALORIZAÇÃO DAS COTAS, DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, PREMISSAS DO GESTOR E ESTIMATIVAS, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO SERÁ ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE QUE SERÁ CONTRATADA CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA. A EMPRESA AVALIADORA CONDUZIRÁ SEUS TRABALHOS DE FORMA AUTÔNOMA, COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS METODOLOGIAS, PREMISSAS E CRITÉRIOS TÉCNICOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS AO LAUDO DE AVALIAÇÃO", NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Quantum e Park View: preço de aquisição × transações comparáveis

JiveMauá

Preço por m² cheio e transações em dinheiro no eixo Itaim / Faria Lima / JK: acima de R$ 30 milhões



Quantum

Preço de aquisição
R$ 43.253/m²

Estimativa de reavaliação[1]
R$ 50.337/m²



Park View

Preço de aquisição
R$ 36.699/m²

Estimativa de reavaliação[1]
R$ 43.415/m²



JK Square
R$ 36.382/m²
3T26 · R$ 759,8 mm
XP Office Prime



Lead FL
~R$ 45.369/m²
3T26 · ~R$ 506,3 mm
SPX Portfólio Alfa



Vera Cruz II
R$ 49.387/m²
1T26 · R$ 86,4 mm
BRISA
R$ 45.783/m²
1T24 · R$ 293,8 mm
PVBI11



Vista FL
R$ 39.775/m²
1T26 · R$ 449,3 mm
Catuaí Vista FL



Cidade Jardim
R$ 47.596/m²
1T26 · R$ 345,0 mm BGR
R$ 50.257/m²
3T24 · R$ 31,6 mm PVBI11
R$ 44.615/m²
1T24 · R$ 282,9 mm Valora



Platinum
R$ 49.648/m²
4T24 · R$ 131,6 mm
TOPP11



Metropolitan
R$ 59.507/m²
4T24 · R$ 486,7 mm
TOPP11



HL Faria Lima
R$ 49.528/m²
2T24 · R$ 141,0 mm
KNHF11



Pátio Malzoni
R$ 68.280/m²
4T23 · R$ 96,2 mm
Rolex



FL 3500
R$ 73.150/m²
4T23 · R$ 1.458,9 mm
Itaú



The One
R$ 37.522/m²
4T23 · R$ 197,5 mm
PVBI11
R$ 36.272/m²
3T23 · R$ 57,5 mm
PVBI11



Complexo JK
R$ 47.317/m²
Bloco B · 4T22 · R$ 237,1 mm
BGRE

Fonte: JiveMauá (levantamento da Gestora). Análise elaborada pela gestora utilizando dados disponibilizados pela Buildings. Transações de venda acima de R$ 30 milhões pagas em dinheiro, em moeda corrente; fora troca de cotas, dação em pagamento e estrutura sênior/subordinada. Preço por m² cheio, conforme contrato, na data da transação. Comparação com a média dos comparáveis ponderada pelo valor das transações e corrigida pelo IPCA até set/2026: R$ 53.226/m². [1] Estimativa de reavaliação: estimativa de avaliação do ativo realizada por empresa independente e sujeita a valores distintos destes mencionados. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, a escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos desmonstrados", e "A EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO DA COTA E DA RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, DE VALORIZAÇÃO DAS COTAS, DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES, PREMISSAS DO GESTOR E ESTIMATIVAS, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO SERÁ ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE QUE SERÁ CONTRATADA CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA. A EMPRESA AVALIADORA CONDUZIRÁ SEUS TRABALHOS DE FORMA AUTÔNOMA, COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS METODOLOGIAS, PREMISSAS E CRITÉRIOS TÉCNICOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS AO LAUDO DE AVALIAÇÃO", NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01



Cenário 1 – Caso seja captado o Montante Inicial da Oferta

Em caso de captação do Montante Inicial da Oferta, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da 1ª Emissão e da Oferta, equivalente a aproximadamente R$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), poderá ser destinada à aquisição dos Imóveis-Alvo – Pinheiros One (100% da fração ideal), Park View (100% das lajes corporativas) e Quantum (100%) –, cujo preço de aquisição totaliza R$ 1.283,7 milhões, sendo parte destinada ao pagamento de parcela à vista do preço de aquisição dos Imóveis-Alvo, parte destinada ao pagamento de parcelas a prazo do preço de aquisição dos Imóveis-

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Alvo aos respectivos vendedores, corrigidas pelo IPCA, e parte destinada à constituição de reserva de caixa do Fundo. O volume da Oferta necessário para a aquisição dos três Imóveis-Alvo é estimado em R$ 1.170,6 milhões.

Cenário 2 – Em caso de Distribuição Parcial, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Em caso de Distribuição Parcial, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Oferta, equivalente a aproximadamente R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), será destinada à aquisição total e/ou parcial dos Imóveis-Alvo. O Gestor esclarece que, nessa hipótese, não há prioridade na aquisição de determinados Imóveis-Alvo, cabendo ao Gestor, discricionariamente, determinar a ordem de preferência para sua aquisição.

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.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS-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.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

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 DO GESTOR 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.

A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO ESTÁ SUJEITA À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DE AUDITORIA LEGAL, TÉCNICA E AMBIENTAL, À NEGOCIAÇÃO E ASSINATURA DOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS, AO ATENDIMENTO DE CONDIÇÕES PRECEDENTES – INCLUINDO, QUANDO APLICÁVEL, A SUPERAÇÃO DE

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

DIREITO DE PREFERÊNCIA DE LOCATÁRIOS, À APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS, QUANDO APLICÁVEL, E À CAPTAÇÃO DE RECURSOS SUFICIENTES NO ÂMBITO DA OFERTA.

A BARZEL, CONSULTOR IMOBILIÁRIO DO FUNDO, É GESTORA DAS SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO QUE ATUALMENTE DETÊM O QUANTUM E O PINHEIROS ONE. A AQUISIÇÃO DESSES IMÓVEIS-ALVO PELO FUNDO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES E DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175. O PARK VIEW NÃO É ATIVO DA BARZEL.

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimentos apresentada neste Estudo considera os seguintes tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo: **(i)** receita de locação dos Imóveis-Alvo, considerando os contratos vigentes e a absorção linear das áreas vagas a preço de mercado (24 meses para o Pinheiros One e 12 meses para o Quantum e para o Park View, este último a partir da entrega do edifício, prevista para o 4º (quarto) mês do prazo de duração do Fundo), com ganho real dos aluguéis de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano acima do IPCA; **(ii)** complemento de renda mínima garantida ("RMG") pago pelos vendedores durante 36 (trinta e seis) meses, correspondente à diferença entre a receita efetiva e 100% (cem por cento) da receita estabilizada dos ativos (aproximadamente R$ 8,7 milhões por mês, corrigidos pelo IPCA, para os três ativos, sendo que, no Park View, a RMG cobre também o período de obra), acrescido do reembolso dos encargos (condomínio e IPTU) das áreas vagas; **(iii)** prêmio de locação pago pelos vendedores ao Fundo, no total de R$ 64,2 milhões (5% (cinco por cento) do preço de aquisição), em 5 (cinco) parcelas semestrais decrescentes, corrigidas pelo IPCA e sem vínculo a meta de locação, ao longo dos primeiros 30 (trinta) meses; e **(iv)** receita com as aplicações financeiras do caixa e das disponibilidades de caixa do Fundo, considerada a 75,95% (setenta e cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) do CDI. **O RETORNO PROJETADO E A RENDA MÍNIMA GARANTIDA PELOS VENDEDORES DOS IMÓVEIS-ALVO NÃO CONSTITUEM GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO OU DA CLASSE, NEM DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS MÍNIMOS AOS COTISTAS.**

Pelo viés de tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda ("IR") os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários; (iii) letras de créditos imobiliários; (iv) rendimentos recebidos de fundos de investimento imobiliário; e (v) locação de imóveis. Caso o Fundo venha a investir em

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

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 de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

Adicionalmente, será mantido no Fundo um excedente de caixa equivalente a 4% (quatro por cento) do volume da Oferta, destinado a capital de giro, equivalente a aproximadamente R$ 46,8 milhões.

Despesas do Fundo

- Taxa Global (administração, gestão e distribuição): 1,30% ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 10.000,00.
- Taxa de performance: 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe que exceder o Capital Investido atualizado pelo Benchmark das Cotas (100% do IPCA + 8,00% a.a.), somente provisionada após o somatório dos valores distribuídos corrigidos superar o somatório do Capital Investido corrigido e, a partir de então, apurada e provisionada semestralmente, em junho e dezembro, observada a ordem de pagamento prevista no Regulamento (devolução integral do Capital Investido acrescido do Benchmark das Cotas antes de qualquer pagamento ao Gestor, sem *catch-up*).
- Custos da Oferta: 4,67% do volume da Oferta (R$ 4,67 por cota), arcados pelos investidores por meio do custo unitário de distribuição, não onerando o patrimônio do Fundo.
- ITBI, registro e assessoria jurídica na aquisição: 4,50% do preço de aquisição dos Imóveis-Alvo.
- Outros custos do Fundo de R$ 30 mil por mês e despesas comerciais de R$ 170 mil por mês, ambos corrigidos pelo IPCA.
- Encargos das áreas vagas (condomínio e IPTU), reembolsados pelos vendedores durante o prazo da RMG.
- Manutenção dos ativos de 0,10% a.a. sobre o valor dos ativos (não deduzida do resultado distribuível).
- Despesas financeiras da alavancagem a ser contratada (NTN-B + 2,00% a.a.), conforme descrito abaixo.

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Premissas Macro

	IPCA	CDI
2026*	5,00%	13,65%
2027	4,47%	13,21%
2028	3,92%	11,53%
2029	3,57%	10,27%
2030	3,50%	9,90%

Conforme curvas do Boletim Focus utilizadas no modelo financeiro, com data-base em ●. NTN-B longa (juro real): 6,72% a.a. * Mês 1 do Fundo (dezembro de 2026), taxa anualizada.

Estrutura da Aquisição e Alavancas Negociadas

Reavaliação do patrimônio dos ativos. Os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos por R$ 1.283,7 milhões (R$ 27.173/m²) e poderão ser reavaliados na constituição do Fundo a R$ 1.514,8 milhões (R$ 32.063/m²), com base em laudos de avaliação por fluxo de caixa descontado elaborados com metodologia e premissas comparáveis às da Colliers, gerando ganho bruto de R$ 231,1 milhões (+18,0%) na cota patrimonial. Os laudos definitivos serão emitidos por consultoria independente antes da constituição do Fundo.

A ESTIMATIVA DE REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO ESTÁ SUJEITA A VALORES DISTINTOS DOS ORA MENCIONADOS. O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO SERÁ ELABORADO POR EMPRESA INDEPENDENTE, QUE SERÁ CONTRATADA CONFORME ORIENTAÇÃO DO GESTOR E CONDUZIRÁ SEUS TRABALHOS DE FORMA AUTÔNOMA, COM BASE EM SUAS PRÓPRIAS METODOLOGIAS, PREMISSAS E CRITÉRIOS TÉCNICOS.

Renda mínima garantida. Os vendedores garantirão renda mínima mensal durante 36 (trinta e seis) meses, cobrindo carências, descontos e a vacância em absorção, além do reembolso dos encargos das áreas vagas. O piso de renda corresponde a 100% (cem por cento) da receita estabilizada dos Imóveis-Alvo, de aproximadamente R$ 8,7 milhões por mês (equivalente a R$ 184/m²/mês no portfólio), corrigido pelo IPCA, incluindo a RMG própria do Park View, que cobre também o período de obra até a entrega do ativo. No Quantum e no Park View, os vendedores farão jus a remuneração adicional (earn-out) caso seja atingida a locação de 100% (cem por cento) da área a valores superiores à respectiva renda mínima garantida.

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Prêmio de locação. Pagamento adicional dos vendedores ao Fundo de R$ 64,2 milhões (5% do preço de aquisição), em 5 (cinco) parcelas semestrais decrescentes, corrigidas pelo IPCA e sem vínculo a meta de locação, ao longo dos primeiros 30 (trinta) meses.

Parcelamento do preço (*seller's finance*). Parte do preço, no montante de R$ 577,7 milhões (45% do preço de aquisição), será paga a prazo aos vendedores em 3 (três) parcelas anuais corrigidas pelo IPCA, nos meses 13, 25 e 37. A parcela remanescente, correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do preço, será paga à vista.

Alavancagem. O cenário base considera a obtenção de alavancagem de 25% do valor de aquisição no mês 24, para pagamento das últimas parcelas do preço de aquisição, a uma taxa de NTN-B + 2,00% a.a.

Considerando o parcelamento, o prêmio de locação e a RMG, o cap rate de entrada do portfólio passa de 8,11% sobre o preço nominal para 9,42%, e o preço econômico de aquisição de R$ 27.173/m² para R$ 23.390/m² – uma redução de aproximadamente 14% sobre o preço nominal, além do desconto de 15,3% em relação à estimativa de reavaliação (27,0%, considerado o preço econômico).

Rentabilidade Projetada das Cotas

As cotas serão emitidas ao preço de R$ 100,00 e farão jus à distribuição mensal de rendimentos, considerando *payout* de 100% do resultado (o Regulamento estabelece a distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa). Na constituição do Fundo, o ganho de reavaliação é incorporado à cota patrimonial, que passa de R$ 100,00 para aproximadamente R$ 113,00 no mês 1 (aproximadamente +13%), no critério comparável de mercado (ITBI, registro e assessoria jurídica capitalizados no custo de aquisição).

O *dividend yield* projetado sobre o preço de emissão é de 12,8% no ano 1 (rendimento mensal médio de R$ 1,07 por cota), 11,9% no ano 2, 9,5% no ano 3, 7,9% no ano 4 e 8,3% no ano 5 – equivalentes, com *gross-up* de IR de 15%, a 15,1%, 14,0%, 11,2%, 9,2% e 9,7%, respectivamente. Somando o *dividend yield* do ano 1 à variação da cota patrimonial até o 12º mês, o retorno total projetado no ano 1 é de aproximadamente 25%.

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas. O Gestor buscará alienar o portfólio a partir do 36º mês, para veículo listado ou terceiro em processo concorrencial, observada a aprovação em assembleia de cotistas, quando aplicável. Considerando a venda no 60º mês a um cap rate de 8,00% e custo de venda de 1,5%, a TIR real projetada para o cotista é de IPCA + 10% a.a. (IPCA + 12,4% a.a. com gross-up de IR de 15%; valor de venda implícito de R$ 39.224/m²), com múltiplo de 1,70x sobre o capital investido, já líquida da taxa de performance.

Segue abaixo resumo da projeção base dos resultados das cotas:

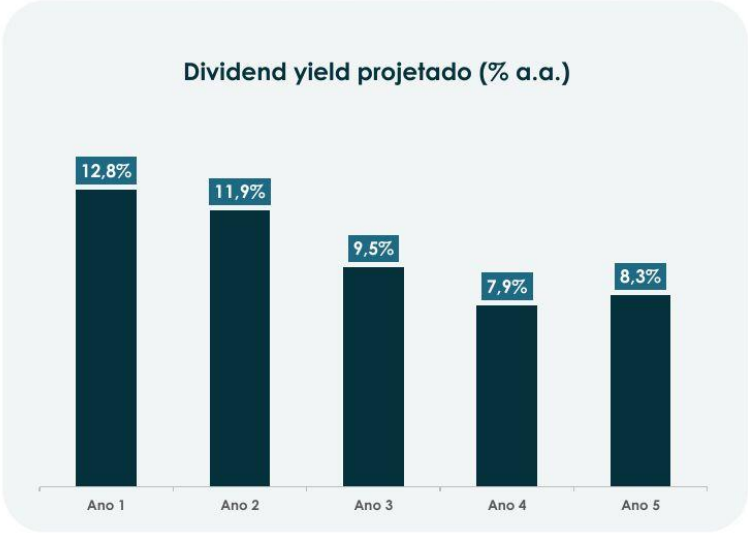
Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

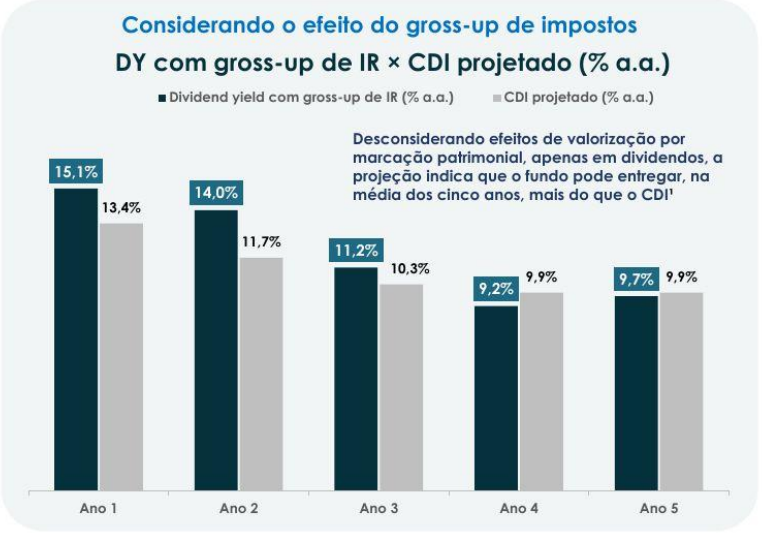
MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

Distribuição de dividendos projetada

Dividend yield sobre o preço de emissão de R$ 100,00 por cota





Fontes: JiveMauá e Barzel.¹ Comparação com o dividend yield com gross-up de 15% de IR (dividend yield ÷ (1 − 15%)), alíquota mínima de IR de aplicações de renda fixa acima de 720 dias; não considera a valorização da cota por marcação patrimonial. Média dos anos 1 a 5: 11,5% a.a. contra 11,0% a.a. do CDI projetado; no ano 4, 9,0% contra 9,9%. Fonte: estudo de viabilidade. Dividend yield sobre o preço de emissão de R$ 100,00. CDI: curva Focus, composta mês a mês em cada ano. Projeções — não constituem promessa ou garantia de rentabilidade. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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 PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01



Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do mercado imobiliário, de capitais e dos Imóveis-Alvo. Esse cenário considera a aquisição da totalidade do Pinheiros One, do Park View e do Quantum, com volume de oferta de R$ 1.170,6 milhões.

Estudo de Mercado

Abaixo apresentamos um estudo de mercado referente às regiões em que os Imóveis-Alvo citados anteriormente estão localizados:

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Mercado de Escritórios A+ em São Paulo com Preço Pedido

JiveMauá

Vacância na mínima do ciclo, aluguel em alta e pouca área nova

Forbes — jul/26

Mercado de escritórios em São Paulo tem menor vacância em 17 anos

Vacância de alto padrão fecha o 2T26 em 13,1%; lajes acima de 10 mil m² disponíveis caem de 17 para 7 edifícios.

dados: JLL

InfoMoney — jul/26

Preço pedido por escritórios bate recorde em SP e vacância atinge mínima histórica

Preço médio pedido de R$ 138,20/m², o maior da série desde 2015; vacância de 12,1%.

dados: Binswanger

EXAME — abr/26

Escritórios de alto padrão em São Paulo têm menor vacância em 14 anos

Vacância de 14,7% no 1T26, a menor desde 2012; aluguel pedido +9% em 12 meses.

dados: Newmark

Forbes — out/26

Aluguel na Faria Lima é o único de São Paulo acima da inflação em dez anos

Aluguel médio +75,4% em dez anos, contra IPCA de cerca de 63%.

dados: SiiLA

Revista Business — set/26

Faria Lima chega a R$ 400 por m² e empurra empresas para Berrini, Chucri Zaidan e Pinheiros

Aluguel pedido em Pinheiros chega a R$ 180/m² no 2T26.

dados: Newmark · C&W

Revista Buildings — jul/26

Escritórios classe A em SP: vacância cai no 2T26, enquanto aluguéis avançam

Nova Faria Lima: vacância de 6,35% e preço pedido de R$ 307,79 para R$ 322,36/m².

dados: Buildings

A realidade dos escritórios A+ em São Paulo é particular e mostra números sólidos, na visão da gestora[1]

Ganho de preço de locação +8,5% acima da inflação

Aluguel pedido de escritórios A+ em São Paulo entre 2024 e o 2T2026

Ativos em construção: 58% já pré-locados mesmo antes de prontos[1]

Na visão da Gestora, dada a escassez de grandes áreas, as entregas de alto padrão previstas até 2029, que somam 339 mil m², já estão com mais de 50% do espaço locado

10,8% de vacância na cidade: Mais poder na mão do proprietário[2]

No estoque A+ da cidade de São Paulo no 2T2026, contra 24,1% em 2021.

Fontes: JiveMauá (amostra A+ da cidade de São Paulo; vacância e aluguel pedido, 2021–2T2026; ganho real = aluguel pedido A+ de 2024 a 2T2026 deflacionado pelo IPCA: +8,5%); JLL, via Revista Business. Notícias: Forbes Brasil, InfoMoney, Exame, Revista Business e Revista Buildings; preço pedido recorde: InfoMoney, dados Binswanger. [1]https://revistabusiness.com.br/2026/09/30/empresas-antecipam-corrida-por-lajes-de-alto-padrao-e-58-do-novo-estoque-em-sp-ja-esta-pre-locado/; [2]Fonte Buildings. Mais poder na mão do proprietário': visão da Gestora. Dados de mercado — não constituem projeção do desempenho do Fundo. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, tendências macroeconômicas e mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

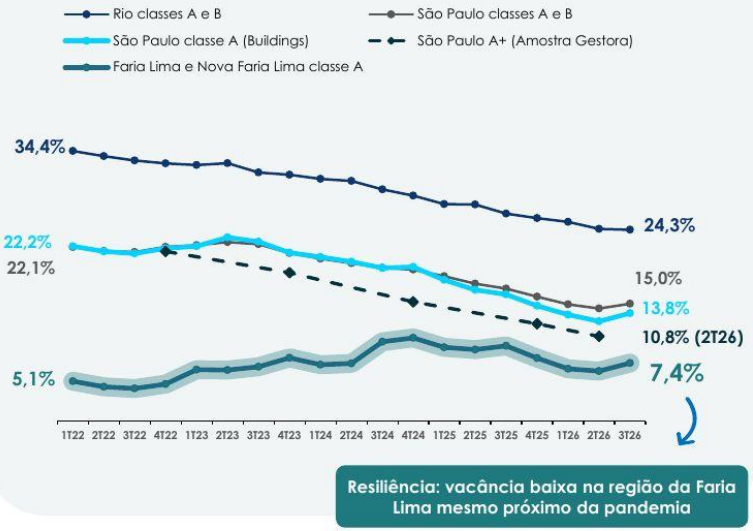
Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

São Paulo classe A é destaque, com vacância baixa e preços crescentes, na visão da Gestora

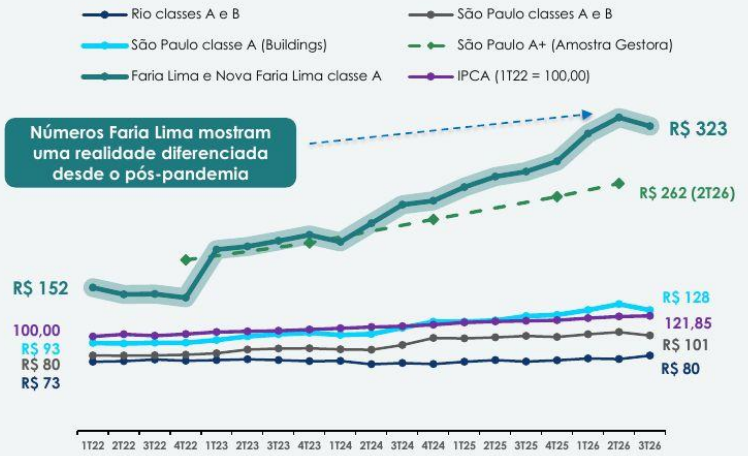
JiveMauá

Vacância (%)



Resiliência: vacância baixa na região da Faria Lima mesmo próximo da pandemia

Aluguel pedido (R$/m²/mês)



Fonte: Buildings, JiveMauá e SiiLA (amostra A+, série anual). Data-base: Set/26. Preço pedido em R$/m²/mês, nominal. IPCA (IBGE): base 100,00 no 1T22. Dados de mercado — não constituem projeção do desempenho do Fundo. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, tendências macroeconômicas e mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

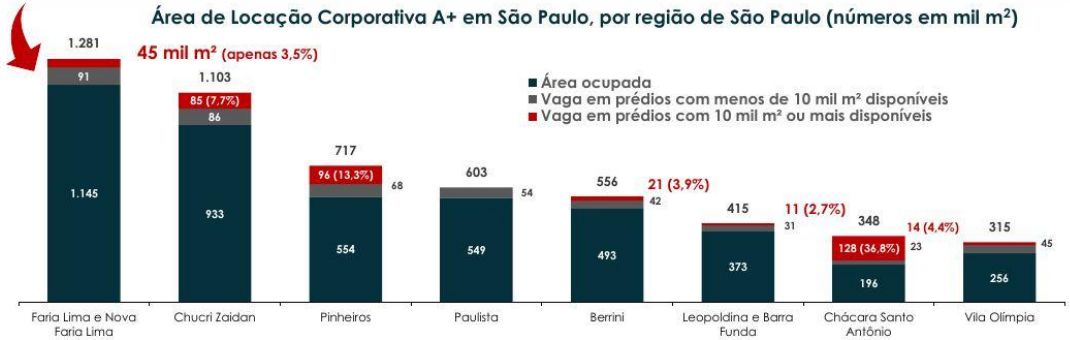
Poucos prédios de alto padrão[1] em São Paulo ainda têm 10 mil m² livres

Grandes ocupações recentes (acima de 8 mil m²) e área ocupada e vaga por região, em mil m²

Itaú	Amazon	NU Bank	Uber	WISE	Claro	Netflix
Alugou 91,4 mil m²	Alugou 39,2 mil m²	Alugou 35,0 mil m²	Alugou 15,9 mil m²	Alugou 14,1 mil m²	Alugou 11,2 mil m²	Alugou 8,2 mil m²
set/26	mar/25	jan/26	jan/26	4T25	2T26	abr/25
Esther Towers · Chucri Zaidan	Biosquare · Pinheiros	Cyrela Corporate · Pinheiros	JK Square · Itaim Bibi	River South · Marginal Pinheiros	Quota Corporate · Chucri Zaidan	OPI-07 · Rebouças

Apenas 4 ativos na região da Faria Lima com mais de 10 mil m² disponíveis entre 74 prédios A, AA e AAA da região (3,5% do estoque). Na cidade, lajes acima de 10 mil m² disponíveis caíram de 17 para 7 edifícios





Fontes: Silia; ocupações — Binswanger (via Exame), Mercado & Consumo, Forbes Brasil, Metro Quadrado, fato relevante KNR11, ISTOÉ Dinheiro, Acionista, Raguete e Buildings; mês/ano = assinatura ou anúncio da locação. Área por região — Buildings (prédios A, AA e AAA, incluídos os em construção e em projeto) e JLL (2T2026). Área ocupada = área locável − área vaga; total em cima da barra. Dados de mercado — não constituem projeção do desempenho do Fundo. [1] Edifícios que se destacam por características construtivas, localização e padrão de ocupação. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, tendências macroeconômicas e mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Pilares do Fundo e Aquisição

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights do Fundo na visão da Gestora

JiveMauá

Mauá Capital Prime Properties FII · Quantum, Park View e Pinheiros One

Aquisição de ativos reais
Compra de imóveis bem localizados, na visão da gestora, em regiões primárias [1] de São Paulo, a maior cidade do país.

Buscamos Proteção à inflação: imóveis[2]
Imóveis tendem a acompanhar a inflação. Na Faria Lima, o aluguel subiu mais que a inflação nos últimos 10 anos.

Aquisição integral e controle dos edifícios[3]
Compra da totalidade dos ativos, com controle e gestão integral dos edifícios.

Gestão e Consultora especializadas[4]
JiveMauá, gestora. Barzel, consultora imobiliária: faz a gestão do Quantum e do Pinheiros One há mais de 6 anos.

FII de "tijolo": baixa volatilidade, visão da gestora[5]
A volatilidade do Fundo tende a ser baixa, dado que o valor dos ativos varia conforme os laudos de avaliação, feitos anualmente.

Cota única
Sem subclasses sênior ou subordinada.

Distribuição mensal[6]
Rendimentos pagos mensalmente.

Isenção de IR[7]
Renda dos aluguéis e da venda dos ativos distribuída como rendimentos isentos para pessoa física.

Prazo determinado[8]
5 anos, prorrogáveis por 2 anos (2 períodos de 1 ano).

Devolução do capital[9]
No fim do prazo, venda dos ativos e devolução dos recursos aos cotistas. Alternativas dependem de assembleia de cotistas.

Mercado de balcão
Cotas negociadas no balcão organizado da B3.

QUANTUM – Itaim Bibi, Nova Faria Lima



PARK VIEW – Itaim Bibi, Av. Cidade Jardim



PINHEIROS ONE – Butantã, Marginal Pinheiros



Fonte: regulamento do Fundo e JiveMauá. Termos preliminares, sujeitos a alteração. [1] Regiões primárias: regiões de maior preferência do mercado imobiliário para locação e aquisição de imóveis. [2] SiiLA, via Forbes Brasil: na Faria Lima, aluguel médio +75,4% em dez anos, contra IPCA de cerca de 63%. Dado de mercado, não constitui projeção do desempenho do Fundo. [3] Ativos-alvo desta 1ª emissão. Quantum e Pinheiros One: 100% dos edifícios. Park View: 100% das lajes corporativas, do 18º ao 23º andar, em empreendimento com torre residencial e lojas de terceiros. [4] A Barzel é gestora das SPEs que hoje detêm o Quantum e o Pinheiros One. O Park View não é ativo da Barzel. A aquisição de ativos de SPEs geridas pela consultora configura conflito de interesses e depende de aprovação em assembleia de cotistas (Res. CVM 175, Anexo Normativo III, art. 31). [5] Visão da Gestora: a cota patrimonial varia com os laudos de avaliação dos imóveis, previstos anualmente; o preço da cota no mercado secundário depende de oferta e demanda e pode oscilar mais. Não há garantia de baixa volatilidade. Análise referente aos ativos alvo da oferta. [6] Distribuição obrigatória de no mínimo 95% do lucro caixa apurado por semestre (30/jun e 31/dez), antecipada mensalmente com base no resultado do mês anterior (Lei 8.668/1993, art. 10). [7] Isenção para pessoa física (Lei 11.033/2004, art. 3º, III e §1º): cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou balcão organizado; Fundo com no mínimo 100 cotistas; cotista com menos de 10% das cotas e dos rendimentos; cotistas pessoas físicas ligadas com menos de 30%, em conjunto. Não se aplica a pessoa jurídica. Ganho na venda de cotas no mercado secundário: IR de 20% (Lei 8.668/1993, art. 18). Regras vigentes em out/2026. [8] Prazo contado da 1ª integralização; prorrogação a critério da Gestora. [9] O valor devolvido depende do preço de venda dos ativos; não há garantia de retorno do capital investido. Dependem de aprovação em assembleia de cotistas a prorrogação além do prazo, a liquidação com entrega de ativos no lugar de recursos e a venda de ativos a veículo ligado à Gestora. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, tendências macroeconômicas e mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro." e "As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor 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 Gestora

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Sobre o Gestor:



Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Experiência em Crédito Imobiliário e Resultados

JiveMauá

A JiveMauá tem mais de 10 anos de histórico em operações imobiliárias estruturadas

+R$ 7,6 Bi
Investidos em CRI e operações estruturadas (1)

+240
Operações Estruturadas

+5,3 mil
Créditos Pulverizados

Até jun/2026, nenhum caso de perda de capital nas operações investidas, segundo a Gestora (juros e principal)

Desde 2015 parceria estratégica com Fundo Soberano Asiático **e R$ 3,7 bi investidos**

Entre as **4 maiores gestoras** de crédito imobiliário do Brasil[2]

imobiliário **Crescimento da vertical imobiliária da JiveMauá (Crédito + Tijolo)**
Em R$ Bi



Fonte: JiveMauá. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. (1) Considera investimentos em CRI e demais operações estruturadas. Data-base dos números institucionais: jun/2026. (2) Estudo elaborado pela gestora utilizando dados públicos de PL, fundos e AUM. Fontes: Quantum Finance (sistema de informações de fundos) e FundosNet.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Outros Fundos da JiveMauá

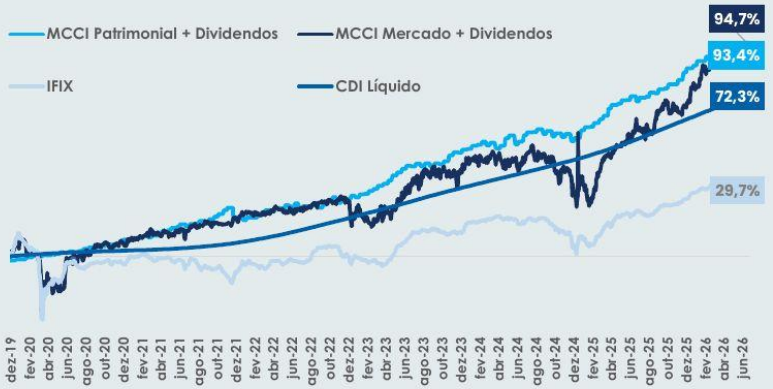
JiveMauá

MCCI11 Foco em CRIs com garantias imobiliárias, conforme política de investimento

Patrimônio Líquido
R$ 1,6 Bi

Tipo de operação	FII Listado
Término	Indeterminado
Tipo de ativos investidos	CRIs majoritariamente *High Grade*

Performance



Fonte: JiveMauá e Quantum Finance (sistema de informações de fundos). O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. Data-base dos indicadores e da série de performance: jun/2026. CDI Líquido: CDI acumulado no período do gráfico, líquido de IR à alíquota de 15% (Banco Central, série 12). O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Outros Fundos da JiveMauá

JiveMauá

MCRE11 Mauá Real Estate: mandato que permite alocação em múltiplas estratégias

Patrimônio Líquido
R$ 1,1 Bi

Tipo de operação	FII Listado
Término	Indeterminado
Tipo de ativos investidos	CRIs Multiestratégia + Imóveis

Performance



Fonte: JiveMauá e Quantum Finance (sistema de informações de fundos). O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. Data-base dos indicadores e da série de performance: jun/2026. CDI Líquido: CDI acumulado no período do gráfico, líquido de IR à alíquota de 15% (Banco Central, série 12). O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

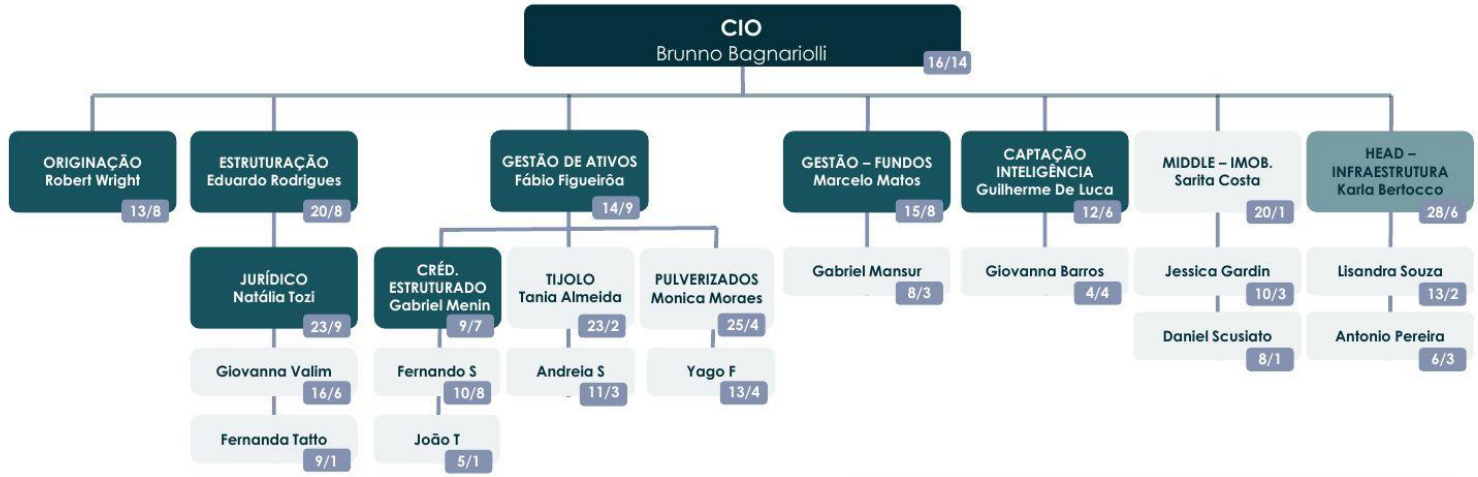
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Organograma | Vertical imobiliária

JiveMauá



Fonte: JiveMauá.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sócios JiveMauá Imobiliário

imobiliário

JiveMauá



Brunno Bagnariolli, CFA

Sócio Sênior CIO

Brunno Bagnariolli, sócio e CIO da estratégia de Imobiliário da JiveMauá, possui +13 anos em gestão de investimentos. Ingressou na Mauá em 2014, atuando em Renda Variável, Crédito e Real Estate, onde se tornou Head em 2018. Fundou a Pontte, fintech de crédito digital, investida pela Mauá e desinvestida em 2024. Engenheiro Químico pela UFSC, CFA Charterholder e CGA. Passagem pelo Planejamento Estratégico, M&A e R.I na Tupy S.A.



Eduardo Rodrigues, CFA

Sócio e Head de Estruturação

Sócio responsável pela estruturação de operações, tem mais de 19 anos de experiência. Ingressou na JiveMauá em 2018. Trabalhou anteriormente nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal, foi sócio da PSX e da XP Investimentos, e trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco. É formado em engenharia eletrônica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), conta com MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA), CFA Charter e CGA.



Fábio Figueirôa

Sócio e Head de Gestão de Crédito

Sócio responsável pela área de gestão dos ativos e de crédito imobiliário, tem mais de 10 anos de experiência na área financeira. Antes da JiveMauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativa, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper.



Natália Tozi

Sócia e Head da Área Jurídica

Sócia responsável pela área jurídica da equipe de estruturação, tem mais de 20 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. Natália Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduou-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGEAE-PUC / SP.



Marcelo Matos

Sócio e Head de Gestão de Fundos

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem mais de 15 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na JiveMauá, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o CFG e o CGE



Guilherme De Luca

Sócio e Head de Distribuição e RI

Sócio da JiveMauá responsável pela relação da gestora com investidores e com demais atuantes do mercado em geral, como analistas de valores mobiliários, gestores e comunicadores. Anteriormente, atuou nas áreas de Relações com Investidores da RB Capital Asset e Santander Asset. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.



Robert Wright, CFA, CAIA

Sócio e Head de Análise de Investimentos

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, atua na área de Análise de Investimentos. Possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Antes da JiveMauá passou pelas áreas de trading support na Cortex Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter



Gabriel Menin

Sócio da equipe de Gestão de Crédito Imobiliário

Sócio da área imobiliária atuando em Análise de Investimentos e Originação de Novos Negócios. Ingressou na Mauá Capital em 2019 atuando na gestão de Fundos Imobiliários e posteriormente passando pela área de Gestão de ativo. Graduou-se em Economia pelo Insper, pós-graduado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e possui o CGE

Fonte: JiveMauá. O HISTÓRICO DOS MEMBROS DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELES AO LONGO DO TEMPO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Sobre a Barzel – Consultor Imobiliário do Fundo

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JiveMauá

Barzel Properties

Aquisição, desenvolvimento, requalificação e gestão de ativos corporativos e logísticos

Barzel

QUEM É

Gestão e desenvolvimento imobiliário: imóveis corporativos e logísticos de alto padrão, em regiões centrais, com horizonte de médio e longo prazo. Gestora do Quantum e do Pinheiros One.

TAMANHO

Mais de R$ 7 bilhões em ativos sob gestão, segundo a Barzel. Em ago/2025: 12 edifícios corporativos, 8 galpões logísticos, 21 lojas de varejo e 5 projetos em desenvolvimento.

SÓCIOS

Nessim Sarfati (mais de 30 anos em real estate, ex-diretor do grupo Cyrela) e, segundo a Barzel, um dos maiores fundos institucionais com atuação global.

ATUAÇÃO

Todas as etapas: aquisição de imóveis e terrenos, construção e retrofit, locação e relacionamento com inquilinos, operação predial.



Birmann 11 & 12



Thera Corporate



Pinheiros One



Quantum

Filosofia de investimento: DNA imobiliário · Potencialização (retrofit e atualização) · Gestão ativa diária

Fonte: Barzel Properties. Imagens meramente ilustrativas. O HISTÓRICO DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA NÃO REPRESENTA E NEMDEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Barzel Properties

JiveMauá

Equipe com experiência em desenvolvimento, aquisição e gestão de lajes corporativas e logística



Nessim Sarfati

Sócio fundador

Foi diretor do grupo Cyrela, à frente de projetos corporativos e logísticos; implantou a joint venture com a Prologis. Mais de 30 anos em real estate: mais de 250 mil m² em edifícios corporativos AAA nos eixos Faria Lima, JK e Paulista e cerca de 1 milhão de m² em logística de alto padrão. Engenheiro civil, MBA pela FGV.



Cassiano Jardim

Diretor de Investimento

14+ anos em imobiliário e mercado de capitais · Itaú BBA, RB Capital · Insper



Luis Ferreira

Diretor Financeiro

22+ anos em finanças e imobiliário · São José Construções · FMU



Simone Quadrado

Diretora de Engenharia

14+ anos em projetos de FII · Credit Suisse, Pátria, WT Properties · Mackenzie, FIA



Bruno Turaça

Diretor de Gestão de Propriedades

9+ anos em imobiliário · VBI Real Estate · Poli-USP, Insper



Gustavo Melo

Diretor de Aquisições Corporativas

10 anos em real estate · Carbone Construtora · UEL, FGV, CFA



Felipe Cunha

Diretor de Aquisições Logísticas

13+ anos em gestão comercial de portfólio · GR Properties, Alianza · ESPM, Insper, UCLA

Fonte: Barzel Properties.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Barzel Properties

JiveMauá

Lajes corporativas e logística em São Paulo e outras praças


Birmann 11 & 12


Sompo


Centro Empresarial do Aço


Pantheon


FLBC


Aliança


BRZ Ribeirão Preto (logística)


BRZ 386 (logística)

Fonte: Barzel Properties.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Barzel: desenvolvimento e retrofit de lajes corporativas

JiveMauá

Desenvolvimento integral do Quantum e retrofits nos ativos do Mauá Capital Lajes Corporativas

Quantum: Desenvolvimento integral Barzel



Projeto
Arquitetura e interiores: athié wohnrath.

Produto
10.731 m² de área locável,9 andares,, cobertura com auditório e terraços.

Certificação
LEED Gold em obtenção.

Habite-se e obra
Habite-se obtido em out/26; obra finaliza em nov/26.

Atuação em projetos de retrofits e readequações

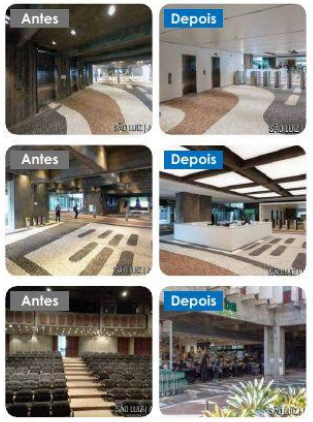
Pinheiros Corporate

Retrofit em 2019: fachada, lobby, auditório e paisagismo



Condomínio São Luiz

Retrofit em 2021: lobby, recepção e áreas de convivência



Edifício B500

Retrofit em 2019: lobby, paisagismo e auditório; LEED Platinum



Fonte: Barzel Properties , JiveMauá e Buildings. Imagens do Quantum ilustrativas. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA 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. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

(COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES IMÓVEIS-ALVO. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DAS COTAS DO LOTE ADICIONAL. 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.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS-ALVO 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 DO GESTOR 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 MAIS DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

*** * * * ***

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA 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.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DO FUNDO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO ACIMA, DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS. A ESCOLHA POR QUALQUER UM DOS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SERÁ FEITA DE ACORDO COM O MELHOR ENTENDIMENTO DO GESTOR, TENDO EM VISTA OS MELHORES INTERESSES DO FUNDO E A CONCLUSÃO DE PROCESSO DE DUE DILIGENCE, DE MODO QUE O INVESTIMENTO PODE ACONTECER EM UM, EM MAIS DE UM OU EM NENHUM DOS ATIVOS DEMONSTRADOS.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.

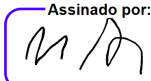
Assinado por:
Eduardo Fonseca Rodrigues
E46DF524ACAE4F9...

Eduardo Fonseca Rodrigues

Administrador

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Assinado por:



EAD7E51E1A6847D...

Marcelo Matos

Administrador

Docusign Envelope ID: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01

Anexo I

Fluxo de Caixa Projetado do Fundo

DRE (R$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita de locação	64.244.103	111.104.057	125.374.370	134.579.451	144.443.452
Complemento de RMG	25.026.438	0	0	0	0
Reembolso de encargos (RMG)	7.654.473	1.520.901	0	0	0
Prêmio de locação	35.830.055	25.896.970	9.223.578	0	0
Receita financeira	29.679.641	11.179.660	16.436.069	3.921.066	3.967.174
Receitas	**176.502.850**	**150.044.735**	**151.034.017**	**138.500.517**	**148.410.626**
Taxa de administração e gestão	-15.264.250	-15.339.391	-15.867.009	-15.612.151	-16.072.253
Outros custos e despesas comerciais	-2.450.305	-2.553.094	-2.648.688	-2.741.718	-2.837.678
Encargos de área vaga	-10.022.493	-1.594.754	0	0	0
Despesas financeiras	0	0	-27.267.372	-28.255.416	-29.279.263
Despesas	**-27.737.048**	**-19.487.239**	**-45.783.069**	**-46.609.285**	**-48.189.194**
Resultado	**148.765.802**	**130.557.496**	**105.250.948**	**91.891.232**	**100.221.432**
Rendimento por cota (R$)	12,71	11,15	8,99	7,85	8,56
Dividend yield	12,71%	11,15%	8,99%	7,85%	8,56%

Fonte: modelo financeiro “Modelo FII – JiveMauá v4.5”, aba Resultados, considerando Pinheiros One, Park View e Quantum.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 806BEEA0-81CF-8A8E-800A-7A4A97AC0D01
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: FII JiveMauá Office 1 Emissão - Estudo de Viabilidade (v. assinatura).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 36
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 179.135.38.219

Rastreamento de registros

Status: Original
28/10/2026 23:04:19
Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Eduardo Fonseca Rodrigues erodrigues@jivemaua.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Eduardo Fonseca Rodrigues E46DF524ACAE4F9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.42.219.184	Enviado: 28/10/2026 23:06:26 Visualizado: 28/10/2026 23:07:13 Assinado: 28/10/2026 23:07:31
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/10/2026 23:07:13 ID: 63cbf06b-5c30-4729-b05e-a73b3c4e81fd		
Marcelo Matos mmatos@jivemaua.com.br Socio Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: EAD7E51E1A6847D... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.209.44.141 Assinado com o uso do celular	Enviado: 28/10/2026 23:06:27 Visualizado: 28/10/2026 23:06:50 Assinado: 28/10/2026 23:06:54
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/10/2026 23:06:50 ID: c12a42c7-4f1d-4d9e-a0c8-a0ceda35835b		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/10/2026 23:06:27
Entrega certificada	Segurança verificada	28/10/2026 23:06:50

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/10/2026 23:06:54
Concluído	Segurança verificada	28/10/2026 23:07:31

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Mauá Capital

ANEXO III – INFORME ANUAL DO FUNDO



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	69.853.463/0001-00
Data de Funcionamento:	28/10/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0U2JCTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	12.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Multiestratégia **Subclassificação:** Não possui subclassificação **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Multicategoria	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	28/10/2033	**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	12/2025		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.	09..56.1.5/68/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 18º andar (parte), Torre Norte, Jardim Paulistano, São Paulo/SP CEP 01.452-002	(11) 2102-0700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	61..56.2.1/12/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP CEP 04.538-132	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(11) 3027-2237
1.6	Consultor Especializado: BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.	21..74.7.9/59/0-00	Rua Lemos Monteiro, nº 120, 19º andar, Edifício Pinheiros One, Butantã, São Paulo/SP CEP 05.501-050	(11) 4301-0000
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			

	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:**
	N/A
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	N/A
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	N/A
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	N/A
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	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	N/A
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:**
	N/A
10.	**Assembleia Geral**
10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br
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.**
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br
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.**
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"). As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste Anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

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:	Lizandro Sommer Arnoni	**Idade:**	50
Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

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	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

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.**
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜).
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.**
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.
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 Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor.
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	N/A.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

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



Mauá Capital

ANEXO IV – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 69.853.463/0001-00 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e gerido pela **MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56 ("Gestora"), nomeia e constitui [=] ("OUTORGADO"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para, isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto Cotista da Classe de cotas do Fundo, na assembleia especial de cotistas da Classe, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive por meio de consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre as matérias abaixo (cada uma, uma "Matéria de Conflito" e, em conjunto, as "Matérias de Conflito"), que configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), e cuja concretização depende de aprovação prévia e específica dos Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item II, inciso (x), da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao regulamento do Fundo ("Regulamento" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente):

(a) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do empreendimento imobiliário denominado "Pinheiros One", localizado na Rua Lemos Monteiro, nº 120, bairro Butantã, na cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 293.322 a 293.339 e 234.596 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com 18 (dezoito) andares, com área locável de 30.864 m² (trinta mil, oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados) ("Ativo-Alvo Pinheiros One"), cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) ao Consultor Imobiliário (conforme abaixo definido) e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

(b) a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do empreendimento imobiliário em construção denominado "Quantum", localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 951, bairro Itaim

Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 207.741 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, composto por 9 (nove) andares e com área locável de 10.731 m² (dez mil, setecentos e trinta e um metros quadrados) ("Ativo-Alvo Quantum"), cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

(c) a aquisição, alienação e/ou subscrição, pela Classe, direta ou indiretamente, de Ativos de Liquidez e Outros Ativos (conforme definido no Regulamento), administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, conforme aplicável, compatíveis com a política de investimento da Classe, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), conforme aplicável;

(d) a alienação dos Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto), a fundos ou veículos de investimento geridos pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, (a) com pagamento em moeda corrente nacional e/ou em cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário, inclusive mediante a incorporação e/ou aquisição das cotas da Classe; e (b) desde que resulte em um *cap rate* de até 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento). A Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar a rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas;

(e) a captação de recursos pela Classe, inclusive por meio de securitização de recebíveis, em que veículos geridos pela Gestora ou partes a ela relacionadas atuem como estruturador, securitizadora, coordenador, credor ou investidor, em condições compatíveis com as de mercado;

(f) a celebração, pela Classe, direta ou indiretamente, de operações de financiamento e/ou emissão de valores mobiliários ou títulos de créditos, inclusive com partes relacionadas à Gestora ("Financiamento") junto a terceiros, incluindo, mas não se limitando a, parte relacionada da Gestora e/ou da Administradora;

(g) a autorização para que a Classe possa utilizar ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, incluindo a autorização para a Classe prestar garantias a terceiros em decorrência da celebração de uma ou mais operações de Financiamento; a autorização inclui, ainda, a possibilidade da Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir as garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

(h) a autorização para a Classe prestar garantias no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, inclusive os Ativos-Alvo, incluindo a possibilidade de a Classe, a qualquer tempo, constituir,

reforçar, ampliar e/ou substituir referidas garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

(i) na hipótese de alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários, incluindo os Ativos-Alvo, autorizar a Administradora e/ou a Gestora a realizar a amortização da totalidade de Cotas da Classe, inclusive por meio da entrega de seus ativos financeiros e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, eventuais cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que tal procedimento ocorra exclusivamente no âmbito da liquidação da Classe;

(j) a autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviços essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe;

(k) o coinvestimento nos Ativos Imobiliários, inclusive os Ativos-Alvo, com veículos geridos pela Gestora ou por partes a ela relacionadas;

(l) autorização para que, em caso de renúncia da Gestora, o Consultor Imobiliário a substitua na função de gestor do Fundo, ficando, desde já, aprovada a substituição da Gestora pelo Consultor Imobiliário, que deixará de atuar como consultor imobiliário do Fundo. Neste caso, o Consultor Imobiliário passará a exercer as atribuições e responsabilidades inerentes à função de gestor do Fundo, conforme previstas no Regulamento e na regulamentação vigente, desde que não haja majoração nas taxas cobradas dos Cotistas à época da renúncia da Gestora. Assim, o novo gestor passará a receber a Taxa de Gestão (conforme definido no Regulamento) vigente à época da renúncia da Gestora; e

(m) a autorização para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços do Fundo, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação das matérias (a) a (l) acima ("Matéria de Conflito").

Para fins desta Procuração, "Consultor Imobiliário" significa **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 18.235, de 16 de novembro de 2020, na qualidade de consultor imobiliário contratado pela Administradora, em nome da Classe, para a prestação de serviços de consultoria especializada.

Para fins desta Procuração, considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da

Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

Para fins das Matérias de Conflito descritas no item "(c)" acima, a Classe somente poderá adquirir ativos que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"):

(i) Regime Fiduciário: deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) Oferta Pública: deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(iii) Emissor: não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a elas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

(iv) Concentração: o investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a fundos de investimento imobiliário; e

(v) Garantias: deverão contar com, ao menos, uma garantia admitida pela legislação aplicável ou, alternativamente, ter devedor cuja classificação de risco de crédito, atribuída por agência de classificação de risco, seja equivalente a, no mínimo, "A" em escala nacional.

Letras hipotecárias, Letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas: emitidas por instituição financeira.

Notas comerciais e notas promissórias: deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Cotas de fundos de investimento em participações, de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento imobiliário: deverão estar admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

(2) assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses, o respectivo livro de atas de Assembleias de Cotistas, a lista de presença de Cotistas, 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) e (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

As Matérias de Conflito descritas no item (1) acima envolvem a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas ou partes relacionadas e são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e devem ser deliberadas previamente pelos Cotistas, por meio da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo cada Matéria de Conflito aprovada por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas, considerado o número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do item III, alínea "c", da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao Regulamento.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses acima descrita, a Administradora convocará a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser realizada por meio de consulta formal, após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Oferta").

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS-ALVO CONFLITADOS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de Cotista da Classe, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação, assinalada separadamente para cada Matéria de Conflito:

Voto do Investidor:

[ ] SIM, aprovo a Matéria de Conflito, nos termos descritos nesta Procuração e no Prospecto.

[ ] NÃO, não aprovo a Matéria de Conflito, nos termos descritos nesta Procuração e no Prospecto.

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar por ser parte conflitada para votar na deliberação acima.

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 da Classe no âmbito da Oferta, de forma que o **OUTORGANTE** se torne Cotista da Classe.

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 Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto") e do "Manual de Exercício de Voto" anexo ao Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(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 da Classe; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

(C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão, consultoria imobiliária e/ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco é Pessoa Ligada ou parte vinculada à Administradora e/ou à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário.

(D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), o **OUTORGANTE** declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo **OUTORGADO**, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do **OUTORGANTE** na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua

disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder (conforme definido no Prospecto) e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou às normas editadas pela ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.

(E) A presente Procuração deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Cotista ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

(F) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, 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 **OUTORGANTE** ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), no mesmo prazo, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

(G) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**, desde que o substabelecido atenda às condições previstas no item (C) acima e observe integralmente a orientação de voto formalizada nesta Procuração.

(H) A presente Procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{OU}

_____

[*nome do Investidor PF*]



Mauá Capital

ANEXO V – MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DE ATOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, INCLUINDO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO CONFLITADOS

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 69.853.463/0001-00 ("Fundo"), e de sua classe única de responsabilidade limitada, constituída sob a forma de condomínio fechado ("Classe"), em conjunto com a **MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 09.561.568/0001-56, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 9.955, de 22 de julho de 2008 ("Gestora"), vêm, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto na assembleia especial de cotistas da Classe a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aprovação de atos que configuram potencial conflito de interesses, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), e nos termos do item II, inciso (x), da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), 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 Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto") ou no Regulamento.

Contexto da Oferta e dos Ativos-Alvo

A Assembleia de Conflito de Interesses será realizada no contexto da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Cotas"), ao preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante inicial de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sem considerar as Cotas do lote adicional,

submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta").

Conforme a Seção 3 – "Destinação dos Recursos" do Prospecto, a Gestora está em processo de originação, seleção, análise e negociação para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento da Classe, sendo o pipeline meramente indicativo atualmente composto pelos seguintes Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento), que poderão ser adquiridos de forma direta ou indireta:

(i) Pinheiros One: empreendimento imobiliário localizado na Rua Lemos Monteiro, nº 120, bairro Butantã, na cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 293.322 a 293.339 e 234.596 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com 18 (dezoito) andares, com área locável de 30.864 m² (trinta mil, oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados) ("Ativo-Alvo Pinheiros One");

(ii) Quantum: empreendimento imobiliário em construção, localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 951, bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 207.741 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, composto por 9 (nove) andares e com área locável de 10.731 m² (dez mil, setecentos e trinta e um metros quadrados) ("Ativo-Alvo Quantum" e, quando referido em conjunto com o Ativo-Alvo Pinheiros One, os "Ativos-Alvo Conflitados"); e

(iii) Park View One Corporate: empreendimento imobiliário localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 850, bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 113.805 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo ("Ativo-Alvo Park View One Corporate" e, em conjunto com o Ativo-Alvo Pinheiros One e o Ativo-Alvo Quantum, "Ativos-Alvo").

Os preços de aquisição dos Ativos-Alvo serão pagos com parte dos recursos provenientes da Oferta e parte dos recursos decorrentes de operações de financiamento e/ou da emissão de valores mobiliários ou títulos de crédito, inclusive com partes relacionadas à Gestora ("Financiamento"), direta ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas (conforme definido no Prospecto). Até a data do Prospecto, não há documentos vinculantes firmados pelo Fundo no âmbito da negociação da aquisição dos Ativos-Alvo, e a efetivação das aquisições dependerá, entre outras condições, da conclusão satisfatória da diligência legal dos Ativos-Alvo, que está sendo conduzida pela Gestora em conjunto com o assessor legal contratado, e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio. As demais características dos Ativos-Alvo e das condições das operações de compra e venda, sujeitas a confidencialidade, serão divulgadas aos Cotistas por meio de fato relevante, quando da conclusão de cada aquisição. O investimento poderá ocorrer em um, mais ou nenhum dos Ativos-Alvo, podendo a Gestora, a seu exclusivo critério, optar pela aquisição total ou parcial de qualquer um dos Ativos-Alvo, ou ainda decidir pela não aquisição de tais ativos, e direcionar

os recursos captados na Oferta para outros ativos compatíveis com a política de investimento da Classe, e as condições finais de aquisição poderão divergir daquelas consideradas no Prospecto.

Descrição do potencial conflito de interesses

Os vendedores/alienantes dos Ativos-Alvo Conflitados são considerados Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) ao **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 18.235, de 16 de novembro de 2020 ("Consultor Imobiliário"), consultor imobiliário contratado pela Administradora, em nome da Classe, e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário. A aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de pessoas ligadas ao consultor especializado configura situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme transcrito no fator de risco "Risco de potencial conflito de interesse" do Prospecto, e somente poderá ser realizada mediante aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses. Por envolver contrapartes que são Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou que têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário, não é possível assegurar que o preço e as demais condições de aquisição dos Ativos-Alvo Conflitados sejam equivalentes aos que seriam obtidos em negociação com partes independentes.

Adicionalmente, serão submetidas à Assembleia de Conflito de Interesses outras matérias que envolvem a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas ou partes relacionadas, descritas nos itens (3) a (13) da ordem do dia abaixo, incluindo: (i) a aquisição, alienação e/ou subscrição de Ativos de Liquidez e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) administrados ou geridos por tais pessoas, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido); (ii) a contratação de Financiamento e a captação de recursos com a participação de partes relacionadas à Gestora e/ou à Administradora, bem como a prestação de garantias pela Classe; (iii) a alienação dos Ativos-Alvo a veículos geridos pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, com pagamento em moeda corrente nacional e/ou em cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive mediante incorporação e/ou aquisição das cotas da Classe, e a subsequente amortização da totalidade das Cotas; (iv) o coinvestimento com veículos geridos pela Gestora ou por suas partes relacionadas; (v) a autorização para que prestadores de serviços e suas partes relacionadas votem nas assembleias de cotistas do Fundo e da Classe; e (vi) a assunção da gestão do Fundo pelo Consultor Imobiliário na hipótese de renúncia da Gestora. Tais matérias configuram situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta, mediante o envio de correspondência eletrônica a cada Cotista e a disponibilização da convocação nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, devendo

a convocação ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, nos termos do item II da Seção G – Assembleia Geral de Cotistas da parte geral do Regulamento.

Conforme previsto no Prospecto, a Assembleia de Conflito de Interesses será realizada por meio de consulta formal, nos termos do item IV da Seção G da parte geral do Regulamento ("Consulta Formal"), da qual constarão todas as informações necessárias ao exercício do voto, sendo concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados do envio da Consulta Formal por meio eletrônico, para manifestação, ou prazo superior, se assim previsto na Consulta Formal.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação, em itens autônomos, sobre as seguintes matérias:

1. a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do empreendimento imobiliário denominado "Pinheiros One", localizado na Rua Lemos Monteiro, nº 120, bairro Butantã, na cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 293.322 a 293.339 e 234.596 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com 18 (dezoito) andares, com área locável de 30.864 m² (trinta mil, oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados) ("Ativo-Alvo Pinheiros One"), cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) ao Consultor Imobiliário (conforme abaixo definido) e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

2. a aquisição, pela Classe, direta ou indiretamente, do empreendimento imobiliário em construção denominado "Quantum", localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 951, bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 207.741 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, composto por 9 (nove) andares e com área locável de 10.731 m² (dez mil, setecentos e trinta e um metros quadrados) ("Ativo-Alvo Quantum"), cujos respectivos vendedores/alienantes são considerados Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou têm como principal beneficiário final investidor que detém participação societária no Consultor Imobiliário;

3. a aquisição, alienação e/ou subscrição, pela Classe, direta ou indiretamente, de Ativos de Liquidez e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, conforme aplicável, compatíveis com a política de investimento da Classe, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), conforme aplicável;

4. a alienação dos Ativos-Alvo, a fundos ou veículos de investimento geridos pela Gestora ou por Pessoas Ligadas, (a) com pagamento em moeda corrente nacional e/ou em cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário, inclusive mediante a incorporação e/ou aquisição das

cotas da Classe; e (b) desde que resulte em um *cap rate* de até 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento). A Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar a rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas;

5. a captação de recursos pela Classe, inclusive por meio de securitização de recebíveis, em que veículos geridos pela Gestora ou partes a ela relacionadas atuem como estruturador, securitizadora, coordenador, credor ou investidor, em condições compatíveis com as de mercado;

6. a celebração, pela Classe, direta ou indiretamente, do Financiamento junto a terceiros, incluindo, mas não se limitando a, parte relacionada da Gestora e/ou da Administradora;

7. a autorização para que a Classe possa utilizar ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, incluindo a autorização para a Classe prestar garantias a terceiros em decorrência da celebração de uma ou mais operações de Financiamento; a autorização inclui, ainda, a possibilidade da Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir as garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

8. a autorização para a Classe prestar garantias no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, inclusive os Ativos-Alvo, incluindo a possibilidade de a Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir referidas garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

9. na hipótese de alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários, incluindo os Ativos-Alvo, autorizar a Administradora e/ou a Gestora a realizar a amortização da totalidade de Cotas da Classe, inclusive por meio da entrega de seus ativos financeiros e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, eventuais cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que tal procedimento ocorra exclusivamente no âmbito da liquidação da Classe;

10. a autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviços essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe;

11. o coinvestimento nos Ativos Imobiliários, inclusive os Ativos-Alvo, com veículos geridos pela Gestora ou por partes a ela relacionadas;

12. autorização para que, em caso de renúncia da Gestora, o Consultor Imobiliário a substitua na função de gestor do Fundo, ficando, desde já, aprovada a substituição da Gestora pelo Consultor Imobiliário, que deixará de atuar como consultor imobiliário do Fundo. Neste caso, o Consultor Imobiliário passará a exercer as atribuições e responsabilidades inerentes à função

de gestor do Fundo, conforme previstas no Regulamento e na regulamentação vigente, desde que não haja majoração nas taxas cobradas dos Cotistas à época da renúncia da Gestora. Assim, o novo gestor passará a receber a Taxa de Gestão (conforme definido no Regulamento) vigente à época da renúncia da Gestora; e

13. a autorização para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços do Fundo, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação das matérias (1) a (12) acima ("Matéria de Conflito").

Para fins deste Manual de Exercício de Voto, considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

Para fins do item (3) da ordem do dia, a Classe somente poderá adquirir ativos que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"): (i) *Regime Fiduciário*: deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; (ii) *Oferta Pública*: deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; (iii) *Emissor*: não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a elas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento); (iv) *Concentração*: o investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a fundos de investimento imobiliário; e (v) *Garantias*: deverão contar com, ao menos, uma garantia admitida pela legislação aplicável ou, alternativamente, ter devedor cuja classificação de risco de crédito, atribuída por agência de classificação de risco, seja equivalente a, no mínimo, "A" em escala nacional.

Letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas: deverão ser emitidas por instituição financeira.

Notas comerciais e notas promissórias: deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Cotas de fundos de investimento em participações, de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento imobiliário: deverão estar admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

Adicionalmente, o processo de investimento nos Ativos-Alvo deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de ativos imobiliários, incluindo a auditoria jurídica descrita no Prospecto.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS-ALVO CONFLITADOS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES", BEM COMO A SEÇÃO 3 "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", CONSTANTES DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da Classe inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do item VI da Seção G da parte geral do Regulamento.

Adicionalmente, nos termos do item VI.1 da Seção G da parte geral do Regulamento, não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) os prestadores de serviços, essenciais 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 que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Nos termos do item II da Seção J do Anexo I ao Regulamento, o Cotista que se encontre em situação de conflito de interesses deverá informar a referida situação à Administradora e abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, e de votar na Assembleia de Conflito de Interesses.

As vedações acima não se aplicam quando as referidas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Conflito de Interesses ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora, nos termos do item VI.2 da Seção G da parte geral do Regulamento.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o item III da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses se instala com a presença de qualquer número de Cotistas, cabendo a cada Cota 1 (um) voto. Adicionalmente, cada Matéria de Conflito deverá ser aprovada por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas, considerado o número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do item III, alínea "c", da Seção E – Assembleia Especial de Cotistas do Anexo I ao Regulamento.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente, por meio eletrônico, em resposta à Consulta Formal, no prazo nela definido, nos termos dos itens IV e V.4 da Seção G da parte geral do Regulamento.

Adicionalmente, para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta constante do Anexo IV ao Prospecto ("Procuração de Conflito de Interesses"), a qual será enviada pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica, 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 cada uma das matérias da 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 efetivamente se torne Cotista da Classe.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Investidor que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como às matérias a serem votadas na Assembleia de Conflito de Interesses, e não poderá ser outorgada à Administradora, à Gestora, ao Consultor Imobiliário ou a parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses **(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 da Classe; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Investidor, de Cotas da Classe no âmbito da Oferta, de forma que o outorgante se torne Cotista da Classe.

A Procuração de Conflito de Interesses deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo outorgante ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos

seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, 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 **OUTORGANTE** ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou (2) de forma física (via original), no mesmo prazo, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do outorgado, desde que o substabelecido atenda às mesmas condições aplicáveis ao outorgado e observe integralmente a orientação de voto formalizada na Procuração de Conflito de Interesses. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses.

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 potencial conflito de interesses descritas neste Manual de Exercício de Voto, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações somente poderão ser concretizadas mediante aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Caso uma ou mais Matérias de Conflito não sejam aprovadas, a aquisição do(s) respectivo(s) Ativo(s)-Alvo Conflitado(s) poderá ser prejudicada e a Classe poderá não ter ativos predeterminados para aquisição com os recursos provenientes da Oferta, hipótese em que a Gestora deverá observar a política de investimento da Classe na destinação desses recursos, conforme descrito no Prospecto.

Independentemente da aprovação das Matérias de Conflito, após o encerramento de cada nova oferta do Fundo, a Administradora fará uma análise da situação patrimonial e do passivo (número de Cotistas) da Classe e, havendo alteração significativa em tal situação, deverá convocar assembleia de Cotistas para que as Matérias de Conflito deliberadas sejam ratificadas pelos Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ela mantida na rede mundial de computadores, desde a data da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou, no caso de Consulta Formal, até a data-limite para manifestação de voto.
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 e com a Gestora, por meio dos endereços abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911 – Rio de Janeiro, RJ

MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Jardim Paulistano, CEP 01452-002 – São Paulo, SP | Telefone: (11) 2102-0719 | E-mail: juridico@jivemaua.com.br e pj@jivemaua.com.br

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (neste website, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: https://jivemaua.com.br/ (neste website clicar em “Estratégias”, e selecionar “Imobiliário” e procurar pelo Fundo, então, selecionar a opção desejada); e

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

***



Mauá Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Mauá Capital

PROSPECTO DEFINITIVO

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

MAUÁ CAPITAL PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

MAUÁ CAPITAL INVESTIMENTOS ALTERNATIVOS LTDA.

CNPJ nº 09.561.568/0001-56
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, Torre Norte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, São Paulo - SP

POWER FINANCIAL