

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.603.652/0001-78
Código ISIN das Cotas A: BR0Q9QCTF008
Classificação ANBIMA: Tijolo / Desenvolvimento / Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2025/347 CONCEDIDO EM 10 DE NOVEMBRO DE 2025, POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

Oferta pública de distribuição primária de até 1.350.000 (um milhão trezentas e cinquenta mil) cotas da subclasse A (“Cotas A” e “Subclasse A”, respectivamente) integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas A da classe única (“Classe” e “Primeira Emissão de Cotas A”, respectivamente) do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.603.652/0001-78, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.666/93”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, regido pelo seu regulamento vigente (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), não havendo lote adicional ou suplementar, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 135.000.000,00*

(cento e trinta e cinco milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Regulamento, a Primeira Emissão de Cotas A e a Oferta foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D66 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” datado de 30 de outubro de 2025 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi registrada sob o rito automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme os procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

A administração do Fundo será realizada pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administrador”), nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e a gestão do Fundo será realizada pela MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “Ofertantes”), sendo que o Fundo também poderá contar com a prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser contratada após o encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo (“Consultor Imobiliário”). Para informações adicionais sobre o Consultor Imobiliário pretendido, vide <https://plantainc.com/>.

As Cotas A 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 que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 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, o Administrador e o Gestor.

UMA VEZ QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO COM CLASSE ÚNICA DE COTAS, TODAS AS REFERÊNCIAS À CLASSE, NESTE PROSPECTO DEFINITIVO (“PROSPECTO”), SERÃO ENTENDIDAS COMO REFERÊNCIAS AO FUNDO E VICE-VERSA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR POR ELE SUBSCRITO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175. AS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTE DAS PÁGINAS 16 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. CONSIDERANDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI OBTIDO SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS ACIMA PREVISTO, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTE PROSPECTO.

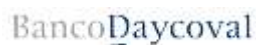
QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto Definitivo é 10 de novembro de 2025.

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Assessor Legal



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

1. ÍNDICE

_Toc207785443

2. Principais Características da Oferta	3
2.1. Breve Descrição da Oferta	4
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3. Identificação do Público-Alvo	5
2.4. Indicação Sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados	6
2.5. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Taxa de Distribuição.....	6
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta	7
2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de Cada Classe e Subclasse, se for o caso	8
3. Destinação de Recursos	9
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	10
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	13
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	16
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao Emissor.....	17
5. Cronograma	28
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	29
6. Informações Sobre as Cotas Negociadas	31
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	32
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas	32
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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)	32
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	32
7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta	33
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	34
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	34
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	34
8. Outras Características da Oferta	36
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida.....	37
8.1.1. <i>Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada</i>	37
8.1.2. <i>Lote Adicional</i>	38
8.1.3. <i>Lote Suplementar</i>	38
8.1.4. <i>Taxa de Ingresso e Taxa de Saída</i>	38
8.1.5. <i>Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo</i>	38
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .	38
8.3. Autorizações necessárias à Emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	38
8.4. Regime de Distribuição	38
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	38
8.6. Admissão à Negociação em Mercado Organizado.....	42
8.7. Formador de Mercado.....	42
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	42
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	42
9. Viabilidade Econômico-Financeira	43
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	44
10. Relacionamento e Conflito de Interesses	45
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	46
11. Contrato de Distribuição	48
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	49
11.1.1. <i>Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais</i>	53
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (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	54
12. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos	55
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	56
13. Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos	57
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	58
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.....	58
14. Identificação das Pessoas Envolvidas	59
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do Consultor Imobiliário	60
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	60
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	60
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	60
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	61
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	61
15. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários	62
15.1. Outros Documentos e Informações que a CVM julgar necessários	63
16. Tributação	64
16.1. Considerações Gerais	65
16.2. Tributação Aplicável ao Fundo	65
16.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	65
17. Outras informações	68
Anexo I. Estudo de Viabilidade	81
Anexo II. Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta	Erro! Indicador não definido.
Anexo III. Versão Vigente do Regulamento	Erro! Indicador não definido.
Anexo IV. Informe Anual do Fundo	Erro! Indicador não definido.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consiste na Primeira Emissão de Cotas A do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, qualificado na capa deste Prospecto, regido pelo seu Regulamento, que foi aprovado por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D66 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, datado de 30 de outubro de 2025, que também aprovou a Primeira Emissão de Cotas A e a Oferta.

A Oferta foi submetida a registro perante a CVM pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, e é coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada na capa deste Prospecto, a qual será responsável pela colocação das Cotas A durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido, de acordo com o estabelecido na seção 8.5 deste Prospecto), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do Regulamento e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, o Administrador, a Planta Consultoria, o Coordenador Líder e o Gestor, em 10 de novembro de 2025.

A Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de Participantes Especiais (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) estabelecido na seção 8.5 deste Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

Nos termos do Regulamento, o Fundo é constituído com classe única de cotas, cujo patrimônio líquido é dividido em cotas da Subclasse A, cotas de subclasse B (“Cotas B” ou “Subclasse B”) e cotas de subclasse C (“Cotas C” ou “Subclasse C”) e, em conjunto com as Cotas A e Cotas B, simplesmente “Cotas”. Simultaneamente à realização da presente Oferta de Cotas A, estão sendo conduzidas ofertas públicas de distribuição primária de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas B e de até 203.000 (duzentas e três mil) Cotas C, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da classe única (“Primeira Emissão”), ambas destinadas exclusivamente a investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”) — observado, contudo, que a oferta das Cotas B será restrita a investidores que sejam fundos de investimento sob gestão do Gestor ou partes relacionadas — e registradas perante a CVM, sob o rito automático previsto na Resolução CVM 160, sob os nºs CVM/SER/AUT/FII/PRI/2025/348 e CVM/SER/AUT/FII/PRI/2025/349, respectivamente (em conjunto com a Oferta, as “Ofertas”).

As Cotas têm as características que lhe são asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, observado que: **(i)** são emitidas em série única, observada a existência de 3 (três) subclasses, as quais conferem aos seus titulares (“Cotistas”) os mesmos direitos políticos (observadas as matérias sujeitas a aprovação específica adicional de cada subclasse), diferenciando-se quanto à ordem de preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, sendo que as Cotas A terão preferência em relação às Cotas B e Cotas C, e as Cotas B terão preferência em relação às Cotas C, na forma prevista no Regulamento e seus respectivos Apêndices; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”); **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos Cotistas, desde que totalmente inscritas e integralizadas, direito de participar nos rendimentos da Classe, se houver, na forma prevista no Regulamento; **(vi)** não conferem, aos Cotistas, a propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas cotas pela Classe, os Cotistas poderão ter, conforme deliberação em Assembleia, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações; e **(viii)** corresponderão a um voto nas assembleias da Classe (observadas as matérias sujeitas a aprovação específica adicional de cada Subclasse) (“Assembleias”).

Nos termos do Regulamento, a Classe terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série, podendo ser prorrogado por deliberação em Assembleia. A proporção entre Cotas A, Cotas B e Cotas C poderá variar ao longo do tempo em função de novas emissões, amortizações ou resgates, impactando a representatividade de cada subclasse no patrimônio do Fundo. Nos termos do Regulamento, o Gestor verificará mensalmente que o patrimônio líquido das Cotas C corresponda, no mínimo, a 2,50%

(dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido total do Fundo, conforme previsto no *covenant* de razão de subordinação, podendo tal percentual ser ajustado para 10% (dez inteiros por cento) no caso de integralização de novas Cotas C na forma prevista no Regulamento.

Adicionalmente, as Cotas A têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: **(i)** serão destinadas a Investidores Autorizados (conforme abaixo definido); **(ii)** serão custodiadas eletronicamente na B3, observado o disposto no item 2.4 deste Prospecto; **(iii)** sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os Cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B e às Cotas C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários (conforme abaixo definido); **(iv)** o Fundo buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA/IBGE”), acrescida de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano (“Rentabilidade Alvo”), acrescida, ainda, de ajuste imediato de 1% (um por cento) sobre o valor integralizado das Cotas A; **(v)** para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo, o Fundo procurará distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Regulamento, os montantes correspondentes ao percentual de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas A (“Rendimentos Prioritários”); e **(vi)** os Rendimentos Prioritários deverão ser pagos aos Cotistas detentores de Cotas A de forma acumulada, de maneira que, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários, a diferença entre (1) os Rendimentos Prioritários e (2) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

As Cotas B e as Cotas C não são objeto da presente Oferta e possuem as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Regulamento.

O volume de Cotas B e de Cotas C a serem distribuídas e integralizadas no âmbito das suas respectivas ofertas será definido em função do montante captado na presente Oferta, observados o cenário de captação alcançado pelas Cotas A, conforme descrito na Seção 3.3 deste Prospecto. O volume efetivo de emissão e integralização das Cotas C será definido de forma que estas representem aproximadamente 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento) do montante total captado na Primeira Emissão (considerando Cotas A, Cotas B e Cotas C). Assim: (i) no cenário de captação mínima (Montante Mínimo da Oferta), o Fundo distribuirá Cotas B no montante total de R\$ 31.500.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos mil reais) e Cotas C no montante total de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), correspondendo a uma subordinação inicial estimada de aproximadamente 33% (trinta e três por cento); (ii) no cenário de captação intermediária, o Fundo distribuirá Cotas B no montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e Cotas C no montante total de R\$ 14.830.000,00 (quatorze milhões e oitocentos e trinta mil reais), correspondendo a uma subordinação inicial estimada de aproximadamente 30% (trinta por cento); e (iii) no cenário de captação total (Montante Inicial da Oferta), o Fundo distribuirá Cotas B no montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e Cotas C no montante total de R\$ 20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais), correspondendo a uma subordinação inicial estimada de aproximadamente 34,2% (trinta e quatro inteiros e dois décimos por cento).

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

A Oferta terá como público-alvo investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Autorizados” ou “Investidores”, respectivamente) que **(i)** estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas A e busquem retorno de rentabilidade em longo prazo, condizente com a política de investimento da Classe, conforme prevista no Regulamento (“Política de Investimento”) e **(ii)** estejam conscientes de que o investimento nas Cotas A não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas A por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”).

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 inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas às Ofertas, 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 das Instituições Participantes das Ofertas; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes das Ofertas e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação das Ofertas; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes das Ofertas; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes das Ofertas contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito das Ofertas; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes das Ofertas, pelos Ofertantes, do 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 do artigo 2º da Resolução CVM 35.

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

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

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas A ao perfil de seus respectivos clientes.

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

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas A serão depositadas **(i)** para 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)** para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

O preço de emissão de cada Cota A será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento”), nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Preço de Emissão já considera os custos incorridos com a realização da Oferta, equivalente a aproximadamente R\$ 4,31 (quatro reais e vinte e quatro centavos) por Cota A (assumindo, para fins do cálculo, a colocação do Montante Inicial da Oferta), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Classe. Não obstante os custos da Oferta sejam arcados pela Classe, em razão da estrutura de remuneração e critérios de valoração das Cotas de cada Subclasse, conforme previsto no Regulamento, referidos custos impactarão, diretamente e exclusivamente, somente o valor patrimonial das Cotas C, de forma que as Cotas A não serão impactadas pelos custos da Oferta.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas A pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas A no âmbito da Oferta.

Não será outorgada pela Classe, ao Coordenador Líder, a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas A, 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 A, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 915.000 (novecentas e quinze mil) de Cotas A ("Montante Mínimo da Oferta Cotas A").

A Oferta das Cotas A observará uma estrutura de captação em faixas pré-definidas, conforme os montantes abaixo indicados, sendo certo que o cenário de captação efetivamente atingido na Oferta Cotas A determinará as quantidades de Cotas a serem efetivamente distribuídas em cada uma das ofertas de Cotas A, de Cotas B e de Cotas C, respectivamente, da seguinte forma:

Cenário de Captação (por Volume de Cotas A captado na Oferta Cotas A)	Quantidade de Cotas Distribuídas, por Subclasse		
	Cotas A	Cotas B	Cotas C
R\$ 91.500.000,00 (Montante Mínimo da Oferta Cotas A)	915.000	315.000	135.000
R\$ 105.000.000,00 (<u>"Montante Intermediário da Oferta Cotas A"</u>)	1.050.000	300.000	148.830
R\$ 135.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta Cotas A)	1.350.000	500.000	203.000

Caso o montante captado na Oferta Cotas A ultrapasse o valor previsto em determinado cenário, mas não atinja o montante previsto para o cenário subsequente, serão distribuídas apenas as quantidades de Cotas A, B e C indicadas no cenário efetivamente atingindo. Para fins de clareza, caso, por exemplo, o montante captado na Oferta Cotas A seja superior ao Montante Mínimo da Oferta Cotas A, mas inferior Montante Intermediário da Oferta Cotas A, serão emitidas apenas 915.000 (novecentas e quinze mil) Cotas A, 315.000 (trezentas e quinze mil) Cotas B e 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas C.

Os documentos de aceitação que representem quantidade de Cotas superior àquela prevista para o cenário de captação efetivamente verificado serão cancelados, com a devolução integral dos recursos aportados pelos respectivos subscritores nas contas correntes de suas respectivas titularidades, indicadas nos Documentos de Aceitação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do encerramento da Oferta, conforme os Critérios de Restituição de Valores descritos neste Prospecto.

A realização da Oferta das Cotas A está condicionada à subscrição e integralização, em montante igual aos valores previstos para cada cenário de captação, das Cotas B e das Cotas C da Primeira Emissão. Caso, por qualquer motivo, não sejam subscritas e integralizadas as Cotas B e/ou as Cotas C nos respectivos montantes aplicáveis, a Oferta das Cotas A será

cancelada, e quaisquer valores eventualmente aportados pelos investidores serão devolvidos na forma prevista neste Prospecto.

Após a conclusão das Ofertas, será convocada a Assembleia Pós-Oferta (conforme definido abaixo) para deliberar, dentre outras matérias, sobre a realização de nova emissão de Cotas C, a serem subscritas e integralizadas pelas vendedoras das SPEs Imobiliárias, mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo em razão da venda das participações nas SPEs Imobiliárias. Caso aprovada a nova emissão, serão emitidas Cotas C adicionais no valor de (i) R\$ 8.844.000,00 (oito milhões e quarenta e quatro mil reais), caso tenha sido verificado o cenário de captação mínima (o que levaria a subordinação inicial estimada a 37%); (ii) R\$ 23.366.000,00 (vinte e três milhões e trezentos e sessenta e seis mil reais), caso tenha sido verificado o cenário de captação intermediária (o que levaria a subordinação inicial estimada a 39,4%); ou (iii) R\$ 25.946.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e quarenta e seis mil reais), caso tenha sido verificado o cenário de captação total (o que levaria a subordinação inicial estimada a 41,6%), sendo que essa subordinação leva em conta a proporção da Subclasse B e Subclasse C no Fundo.

Sem prejuízo do acima disposto, atingido o Montante Mínimo da Oferta Cotas A, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

A quantidade de Cotas A objeto da Oferta será de, inicialmente, 1.350.000 (um milhão trezentas e cinquenta mil), podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o disposto acima.

3. DESTINAÇÃO DE 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

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à **(i)** aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de até 3 (três) sociedades de propósito específico, constituídas com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175 (“SPEs Imobiliárias”); **(ii)** pagamento de dívidas das SPEs Imobiliárias; e **(iii)** realização de obras de Retrofit.

As SPEs Imobiliárias são proprietárias dos seguintes imóveis: **(i)** imóvel situado na Rua Clodomiro Amazonas, nº 249, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04537-010, objeto da matrícula nº 77.426 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Victória”); **(ii)** imóvel situado na Rua Marquês de Itú, nºs 80, 84, 88, 90 e 92, Consolação, cidade de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 65.707 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Petrah”); e **(iii)** imóvel situado na Rua Nebraska, nº 443, Brooklin Novo, cidade de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 76.911 do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Nebraska” e, em conjunto com o Imóvel Victória e com o Imóvel Petrah, os “Imóveis”, e juntamente com as SPEs Imobiliárias, os “Ativos Alvo”).

Imóvel Victória

1 Informações do Projeto

- Terreno: 1.000 m² | Pavimentos: 13
- Uso: Misto (Residencial + Comercial)
- Áreas privadas: Residencial 4.819,94 m², comercial 1.007,52 m² e loja 533,83 m²
- Tipologia residencial: Apartamentos de 1 dormitório, área média ~43 m²
- Unidades: 110 residenciais | 4 comerciais | 1 loja
- Escopo: Retrofit do edifício com aumento de área

2 Rua Clodomiro Amazonas, 259 – Itaim Bibi (SP)

~300 m da Av. Faria Lima
~340 m da Av. Juscelino Kubitschek
Entorno imediato com ofertas de serviços

* As áreas privadas/total, número de unidades e de pavimentos aqui indicados são estimativas e poderão variar em razão de ajustes de projeto e aprovações dos órgãos competentes, especialmente em empreendimentos em fase inicial.

No Imóvel Victória, está sendo desenvolvido projeto de requalificação com mudança de uso (“Retrofit”), com incremento da área construída e destinação mista, contemplando apartamentos residenciais, escritórios e uma loja no térreo. O Imóvel Victória é atualmente de titularidade da CA249 Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 58.492.577/0001-48 (“SPE CA249”), cujas quotas são objeto de contrato de compra e venda de quotas já firmado entre sua única quotista e sociedade controlada pela *Brookfield Asset Management* (“Brookfield”), pelo valor aproximado de R\$ 168.600.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais) (“CCVQ Victória”).

A *Brookfield Asset Management* é uma das maiores gestoras globais de ativos reais, com mais de US\$ 1 trilhão sob gestão, presença em mais de 30 (trinta) países e cerca de 2.000 (dois mil) investimentos ativos. A Brookfield atua em diversas frentes de investimento no Brasil, incluindo imobiliário, infraestrutura, energia renovável e *private equity*.

Imóvel Petrah

1 Informações do Projeto¹

- Terreno: 512 m² | Pavimentos: 11
- Uso: Predominante Residencial; térreos/lojas comerciais
- Áreas privadas²: Residencial 2.560,21 m², comercial 91,82 m²
- Unidades: 76 residenciais | 4 comerciais
- Escopo: **Retrofit** do edifício

2 Rua Marques de Itu, 89 – Vila Buarque (SP)



- Entorno imediato com oferta de serviços (comércio, alimentação)
- –100m do metrô da República



*O número de unidades, as áreas privadas e demais características dos projetos imobiliários apresentados são estimativas preliminares e poderão ser alteradas no decorrer do desenvolvimento dos empreendimentos.

No Imóvel Petrah, atualmente de titularidade da MI88 Empreendimentos e Participações LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 4.459.034/0001-78 (“SPE MI88”), está em desenvolvimento projeto de *Retrofit* de edifício predominantemente residencial, com previsão de 76 (setenta e seis) unidades residenciais e 4 (quatro) unidades comerciais. A obra encontra-se com mais de 90% (noventa por cento) de conclusão, possuindo Valor Geral de Vendas (VGV) estimado de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais). Caso seja realizada a aquisição das quotas da SPE MI88 pela Classe, serão finalizadas as obras do *Retrofit*, sendo que, com o início da operação do empreendimento e eventual subsequente alienação do ativo, pretende-se auferir ganho de capital para a Classe.

Imóvel Nebraska

1 Informações do Projeto

- Terreno: 2.000 m² | Pavimentos: 7
- Uso: Predominante Residencial; térreos/lojas comerciais
- Áreas privadas: Residencial 5.068 m², comercial 114 m²
- Unidades: 90 residenciais | 1 comerciais
- Escopo: **Retrofit** do edifício

2 Rua Nebraska, 443 – Brooklin (SP)



- Entorno imediato com oferta de serviços (comércio, alimentação)
- –1km do metrô Campo Belo
- –1,5km da Berrini



*O número de unidades, as áreas privadas e demais características dos projetos imobiliários apresentados são estimativas preliminares e poderão ser alteradas no decorrer do desenvolvimento dos empreendimentos.

O Imóvel Nebraska é atualmente de titularidade da N443 S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida São Luís, nº 50, 25º andar, Sala 252, República, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01046-926, inscrita no CNPJ sob o nº 61.616.101/0001-86 (“SPE N443”), por força da “Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, firmada em 14 de fevereiro de 2025, e da escritura definitiva, a qual se encontra registrada junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de protocolo 1102039-76911, fls. 001/005 do Livro nº 2.

No Imóvel Nebraska, atualmente denominado “Edifício 10N”, será implementado projeto de *Retrofit*, visando sua requalificação e modernização, com vistas à posterior venda e/ou locação do ativo, em linha com a estratégia de investimento

da Classe. O projeto compreenderá, entre outras medidas, o desenvolvimento de novos projetos arquitetônico, executivo e de aprovação junto aos órgãos competentes; a execução de obras de requalificação e melhorias estruturais e de fachada; a realização de obras e serviços de acabamento e mobiliário (FFE); bem como a legalização e obtenção das autorizações necessárias à plena ocupação do referido imóvel.

Em resumo, a tese de investimento da Classe concentra-se na geração de valor por meio de operações de *Retrofit* em imóveis com potencial de reposicionamento, com alienação planejada dos ativos ao final do ciclo de desenvolvimento, com o seguinte cronograma estimado para as operações da Classe e dos empreendimentos¹:



¹ O cronograma apresentado baseia-se em premissas e estimativas elaboradas a partir do histórico de execução da Planta Inc. Não há garantia de que os eventos ocorrerão nos prazos indicados, podendo haver alterações, atrasos ou desvios em relação ao planejamento originalmente estimado.

Para maiores informações, o Investidor deve consultar o Estudo de Viabilidade constante do **Anexo I** ao presente Prospecto.

O Fundo pretende adquirir a totalidade das participações societárias das SPEs Imobiliárias por meio da celebração de instrumentos particulares de compra e venda com as vendedoras Plantas São Paulo II S/A (“Plantas II”), Plantas São Paulo S/A e Planta Investimentos S/A (em conjunto, as “Vendedoras”), conforme aplicável a depender do volume captado. No caso da aquisição da SPE CA249, o Fundo pretende assumir simultaneamente as posições e direitos da respectiva Vendedora no CCVQ Victoria, considerando que o instrumento de compra e venda e a cessão da posição contratual constituem um negócio jurídico único e indivisível. Dessa forma, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, a Classe assumirá a posição de vendedora das quotas da SPE CA249 perante veículo controlado pela Brookfield, de modo que a efetivação da venda dessas quotas para o veículo controlado pela Brookfield resultará em ganho de capital para a Classe.

Pretende-se que o preço de aquisição das quotas das SPEs Imobiliárias seja pago em duas parcelas: (i) uma parcela à vista, que será quitada após a celebração dos documentos aquisitivos, com a captação dos recursos das Ofertas; e (ii) uma parcela a prazo, que poderá ser registrada como crédito em favor das Vendedoras, parte do qual será utilizado para a integralização de Cotas C em montante equivalente a aproximadamente 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento) do total de Cotas do Fundo após a integralização das Cotas A e Cotas B da primeira emissão, observados os cenários indicados no item 2.6, enquanto o saldo remanescente desse crédito poderá ser mantido como tal, sendo certo que tal saldo somente será devido após a amortização total das Cotas A e das Cotas B, ou será destinado à futura integralização de novas Cotas C pelas Vendedoras, conforme indicado no item 2.6.

Nesse sentido, parte dos recursos líquidos captados pela Oferta será destinada ao pagamento às Vendedoras da referida parcela à vista, que utilizarão tais recursos para quitar obrigações financeiras previamente contraídas por elas para a aquisição e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A parcela remanescente dos recursos da Oferta será destinada à execução dos projetos de Retrofit nos Imóveis, incluindo obras de requalificação, modernização, melhorias estruturais, acabamentos e mobiliário, em linha com a estratégia de investimento da Classe e com vistas à valorização dos ativos, bem como será destinada a quitação das obrigações financeiras contraídas pelas SPEs Imobiliárias objeto de aquisição pelo Fundo.

Os contratos para aquisição das SPEs Imobiliárias serão celebrados entre o Fundo e as Vendedoras, uma vez concluídas satisfatoriamente as negociações quanto às condições dos documentos. Mesmo após a assinatura dos instrumentos de compra e venda para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível assegurar a concretização dos negócios jurídicos, uma vez que estes dependerão da implementação de diversas condições a serem 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 contratos de compra e venda das SPEs Imobiliárias; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à captação dos recursos necessário no âmbito da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que, caso qualquer das transações, por qualquer motivo, não se consuma, o Administrador deverá convocar Assembleia com o objetivo de deliberar sobre (i) a alteração do Regulamento para permitir o investimento em outros ativos ou (ii) a amortização extraordinária das cotas do Fundo, em montante correspondente ao valor não aplicado na aquisição das SPEs Imobiliárias, conforme o caso, líquido de despesas ou

tributos incorridos pelo Fundo; sendo certo que se a Assembleia não se instalar ou não atingir o quórum mínimo de deliberação necessário para a alteração do Regulamento (quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), o Administrador deverá proceder à amortização das cotas.

Ademais, as SPÉs Imobiliárias atualmente possuem contrato vigente com a **Planta Consultoria Imobiliária S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, bairro Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11 (“Planta Consultoria”) para a prestação de serviços de consultoria imobiliária relacionados ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Nos termos do Regulamento, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, consultoria especializada para prestação de serviços relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos. Dessa forma, concluída a Oferta, o Administrador convocará Assembleia para deliberar sobre a contratação da Planta Consultoria como consultor imobiliário do Fundo, para atuar, dentre outros, (i) dando suporte e subsidiando as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e (ii) administrando as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorando e acompanhando projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidando dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

De forma complementar e conforme permitido pela regulamentação vigente, a Classe poderá investir em Outros Ativos, sendo certo que esses investimentos terão caráter acessório em relação aos investimentos nos Ativos Alvo.

Ademais, como indicado acima, parte dos recursos líquidos captados na presente Oferta será destinada à execução das obras de Retrofit nos Imóveis. Desse modo, até a efetiva utilização desses recursos para tal fim, bem como enquanto não estiverem totalmente alocados nos Ativos Alvo, a Classe poderá aplicar temporariamente tais valores em Ativos Financeiros de Liquidez.

NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA AQUI PREVISTA E DE ACORDO COM O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO I DESTE PROSPECTO. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NESSES ATIVOS. CASO AS CONDIÇÕES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS, O ADMINISTRADOR DEVERÁ CONVOCAR ASSEMBLEIA PARA DELIBERAR SOBRE A EVENTUAL ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO OU, AINDA, A AMORTIZAÇÃO DE COTAS OU A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, O ADMINISTRADOR ESTÁ CONDUZINDO, 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 NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS. TAMBÉM POR ESSA RAZÃO, NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE A CLASSE IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO, NOS TERMOS ACIMA INDICADOS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA EM DECORRÊNCIA DA AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS ALVO 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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

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

Nos termos da regulamentação aplicável, caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas em resposta a consulta formal ou reunidos em Assembleia (“Assembleia de Conflito de Interesses”) com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas. Com os recursos da presente emissão, há previsão de aquisição de ativos que configurem potencial conflito de interesses

pela Classe.

Entretanto, nenhum dos Ativos Alvo citados no item 3.1 acima encontra-se, na data de sua aquisição, em situação de potencial conflito de interesses.

Não obstante, conforme acima referido, concluída a Oferta, e adquiridos os Ativos Alvo, o Administrador convocará Assembleia para deliberar sobre (1) a contratação da Planta Consultoria como consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Regulamento, tendo em vista se tratar de parte relacionada às vendedoras dos Ativos Alvo, que manterão participação minoritária na Classe por meio das Cotas C; e (2) a aprovação de emissão adicional de Cotas C a serem integralizadas pelas vendedoras das participações societárias das SPEs Imobiliárias (as quais são Pessoas Vinculadas à Planta Consultoria), mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo em razão da venda das participações nas SPEs Imobiliárias (“Assembleia Pós-Oferta”).

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Distribuição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração para instrução de voto na Assembleia Pós-Oferta (“Procuração para Voto”), constante do Anexo V a este Prospecto. Neste caso, a Procuração para Voto, a ser celebrada de forma facultativa pelo Investidor, será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica ou assinada em via física pelo Investidor, sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio da qual o Investidor outorgará poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Pós-Oferta, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pela regulamentação aplicável, sendo certo que a Procuração de para Voto não poderá ser outorgada para o Administrador, Gestor ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não em relação às matérias da ordem do dia da Assembleia Pós-Oferta, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito das matérias.

Caso assinada em via física, a Procuração para Voto deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.fii@bancodaycoval.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Pós-Oferta ou (2) por meio de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Pós-Oferta, na sede do Administrador. A Procuração para Voto ficará válida até o encerramento da Assembleia Pós-Oferta, observado que esta não é irrevogável e irretirável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma 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 ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.fii@bancodaycoval.com.br, até a realização da Assembleia Pós-Oferta ou (2) por meio de forma física (via original), até a realização da Assembleia Pós-Oferta, na sede do Administrador.

Em que pese a disponibilização da Procuração para Voto, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Pós-Oferta.

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 de Cotistas na Assembleia Pós-Oferta, constante do Anexo VI a este Prospecto, e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

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

Caso a distribuição das Cotas A não atinja o Montante Inicial da Oferta, mas seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade:

1. **Captação mínima (Montante Mínimo da Oferta):** os recursos serão destinados integralmente à aquisição das quotas da SPE CA249 e à quitação das obrigações financeiras por ela contraídas, bem como à execução das obras de Retrofit no Imóvel Victória.

2. **Captação intermediária (R\$ 105.000.000,00):** além do investimento indicado no cenário de captação mínima, os recursos adicionais serão destinados à aquisição das quotas da SPE MI88 e à execução das obras de Retrofit no Imóvel Petrah.
3. **Captação total (Montante Inicial da Oferta):** além dos investimentos indicados nos cenários anteriores, os recursos captados serão destinados à aquisição das ações da SPE N443, ao pagamento do saldo do preço de aquisição do Imóvel Nebraska e à execução das obras de Retrofit no Imóvel Nebraska.

Para todos os cenários, cada patamar de investimento será realizado de forma integral, ou seja, o Fundo só adquirirá os ativos correspondentes se o montante captado atingir o valor total necessário para aquele nível. Dessa forma, não há aplicação fracionada nem aquisição parcial de imóveis; cada nível de captação equivale à execução completa do respectivo plano de investimentos.

Na hipótese de o montante efetivamente captado situar-se entre dois patamares de captação indicados acima, o valor excedente ao patamar imediatamente inferior não será aplicado nos Ativos Alvo e será integralmente devolvido aos respectivos Investidores após o encerramento da Oferta, nas contas correntes de suas respectivas titularidade indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("**Investimentos Temporários**"), 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação referente ao cancelamento da Oferta. O comprovante de pagamento dos recursos restituídos servirá como recibo de quitação relativo aos valores devolvidos.

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

4. FATORES DE RISCO

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS A SEGUIR. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE ALTO GRAU DE RISCO. OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Consultor Imobiliário, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apresentados, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de concentração de ativos

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição indireta de até 3 (três) imóveis, os Ativos Alvo, conforme descritos no item 3.1 deste Prospecto, entre outras destinações relacionadas a tais imóveis. A depender do cenário de captação, conforme descrito no item 3.3 deste Prospecto, o Fundo poderá adquirir uma quantidade inferior de Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo pode apresentar concentração significativa de seus investimentos em um número reduzido de ativos imobiliários, o que pode aumentar sua exposição a riscos específicos relacionados a esses ativos. Qualquer evento adverso que impacte diretamente esses imóveis, como vacância, inadimplência de locatários, desvalorização do mercado imobiliário na região ou problemas estruturais, poderá afetar de forma relevante o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, o retorno dos cotistas. Além disso, a concentração em poucos ativos pode limitar a diversificação do portfólio, aumentando a vulnerabilidade do Fundo a riscos específicos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos Relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente 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 do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Existe o risco de as regras atualmente vigentes com relação a investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário serem modificadas, em especial no contexto de reforma tributária ora em discussão pelos poderes Executivo e Legislativo. Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem resultar no aumento da carga tributária incidente sobre os investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário. Essas alterações incluem, mas não se limitam a, **(i)** eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; **(ii)** possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; **(iii)** criação de tributos; **(iv)** diferentes leis, interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais; bem como **(v)** impactos decorrentes da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”).

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de desenquadramento para fins tributários

Caso não sejam observadas as condições previstas nas Leis nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas respectivas alterações, e no Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda sobre os rendimentos pagos a pessoas físicas. Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo poderá ser equiparado a pessoa jurídica para fins tributários caso venha a aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

No contexto desta oferta, as Cotas da Subclasse C serão integralizadas pelas Vendedoras das participações nas SPEs Imobiliárias, mediante compensação de créditos decorrentes da venda dessas participações ao Fundo. Caso as Vendedores venham a ser caracterizadas como incorporador, construtor ou sócio, para fins da legislação aplicável, há a possibilidade de que, em determinadas situações — notadamente em decorrência da amortização prioritária das Cotas A e das Cotas B — a participação das Cotas C venha a ultrapassar o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Caso tal desenquadramento ocorra, o Fundo poderá ser tributado como pessoa jurídica, sujeitando-se à incidência de tributos como Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), além de outros tributos incidentes sobre pessoas jurídicas em geral. Essa situação poderá impactar adversamente a rentabilidade líquida do Fundo e, conseqüentemente, o retorno esperado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo que estejam admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos relativos à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo

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

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista. O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. O Gestor não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

Adicionalmente, existe relação societária entre o Coordenador Líder e o Gestor, conforme descrito na Seção 10.1, “*Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor*” deste Prospecto, de modo que a coordenação de uma oferta de fundo de investimento gerido pelo Gestor com Estudo de Viabilidade por ele elaborado implica em potencial conflito de interesses.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, e dos Ativos Alvo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder 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 o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Riscos decorrentes das informações contidas neste Prospecto

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 imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor, sem qualquer verificação independente. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e/ou do mercado imobiliário seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco relacionado ao início e à execução das obras

O início das obras dos empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio da Classe poderá depender da conclusão de etapas prévias, como a aprovação de projetos, contratação de construtoras, obtenção de financiamentos e regularização fundiária. Eventuais atrasos na conclusão dessas etapas podem postergar o início das obras e comprometer o cronograma físico-financeiro dos projetos. Além disso, fatores como indisponibilidade de mão de obra, variações de preços de insumos, greves, condições climáticas adversas, entraves logísticos ou dificuldades de mobilização

da construtora poderão afetar o andamento das obras, o que poderá implicar a necessidade de aportes adicionais de recursos pela Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente a rentabilidade esperada das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de cancelamento da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos de subscrição cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos observados os Critérios de Restituição de Valores. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade. Adicionalmente, concomitantemente à realização da presente Oferta, estão sendo realizadas as ofertas públicas de distribuição das Cotas B e das Cotas C da Primeira Emissão, destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais (observado, contudo, que a oferta das Cotas B será restrita a investidores que sejam fundos de investimento sob gestão do Gestor ou partes relacionadas), mediante procedimento de registro automático perante a CVM. Nos termos do regulamento do Fundo, no âmbito da Primeira Emissão deverão ser observados os montantes de distribuição de R\$ 31.500.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos mil reais) em Cotas B e de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) em Cotas C. Caso, por qualquer motivo, as Cotas B e/ou as Cotas C não sejam efetivamente distribuídas e integralizadas nos referidos montantes, a oferta das Cotas A será automaticamente cancelada, sendo os valores eventualmente aportados pelos Investidores restituídos na forma prevista neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco de devolução parcial de valores integralizados em razão da estrutura de função discreta de captação

A presente Oferta foi estruturada sob o regime de função discreta de captação, composta por três patamares de subscrição e integralização das Cotas A, correspondentes aos cenários de Captação Mínima, Captação Intermediária e Captação Total. Em razão dessa estrutura, os recursos captados somente serão aplicados integralmente se o montante subscrito e integralizado atingir um dos patamares definidos no Prospecto, não sendo admitida aplicação parcial entre faixas de captação.

Dessa forma, caso o volume total de captação fique entre dois patamares predefinidos, o valor excedente ao patamar imediatamente inferior será integralmente devolvido aos investidores, observados os Critérios de Restituição de Valores descritos neste Prospecto. Essa devolução poderá representar uma redução do montante efetivamente investido pelo investidor, podendo impactar a expectativa de rentabilidade originalmente estimada e gerar perda de oportunidade em relação a outras aplicações financeiras disponíveis no período. Os valores devolvidos serão restituídos sem atualização monetária e líquidos dos tributos incidentes sobre rendimentos eventualmente auferidos, não havendo qualquer obrigação de pagamento de correção ou compensação. Além disso, o investidor poderá incorrer em custos tributários sobre os rendimentos das aplicações transitórias dos recursos antes da devolução, nos termos da legislação vigente.

Considerando a estrutura da Oferta e o intervalo entre os patamares de captação, existe alta probabilidade de que a captação final se situe entre dois patamares, o que tornará provável a devolução parcial dos valores integralizados pelos investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas A ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Riscos decorrentes da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta em relação às Cotas A

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, 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 A ofertada, os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, apresentados por tais Investidores serão cancelados (observadas as exceções previstas na regulamentação). A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas A para os demais Investidores Autorizados, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “*Risco Relativo à Concentração e Pulverização*” descrito abaixo. O Administrador e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas A por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas objeto da Oferta, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor à Instituição Participante da Oferta. O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação da Oferta apresentado pelo Investidor, hipótese em que a quantidade de Cotas efetivamente recebida pelo Investidor poderá ser em montante inferior à quantidade de Cotas inicialmente indicada; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas A 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 do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco relacionado à contratação do Consultor Imobiliário

Nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175, a contratação de prestadores de serviços pelo Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário, depende de aprovação específica dos Cotistas reunidos em Assembleia. Após a conclusão da Oferta, será convocada Assembleia para deliberar sobre a aprovação da contratação do Consultor Imobiliário, que prestará assessoria técnica ao Gestor e ao Administrador no acompanhamento e na gestão dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.

Caso a contratação do Consultor Imobiliário não seja aprovada pela Assembleia, o Fundo poderá enfrentar dificuldades na execução e monitoramento técnico dos projetos que compõem sua carteira, especialmente em aspectos relacionados a obras, *retrofits* e locações. Tal cenário poderá demandar a identificação e contratação de novo prestador de serviços, com possível atraso na implementação das estratégias de investimento, aumento de custos operacionais e impacto negativo sobre a performance e o cronograma de desenvolvimento dos ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco relacionado à não aprovação ou não realização da nova emissão de Cotas C

Nos termos previstos no Regulamento e neste Prospecto, após a conclusão da Oferta será realizada a Assembleia Pós-Oferta para deliberar, entre outras matérias, sobre a realização de nova emissão de Cotas C, cuja integralização se dará

mediante compensação dos créditos ainda detidos pelas Vendedoras das SPEs Imobiliárias contra o Fundo, originados da venda das participações societárias nessas sociedades.

Caso a referida emissão não seja aprovada pelos cotistas ou, por qualquer razão, não se concretize, o Fundo permanecerá responsável pelo pagamento das obrigações a prazo decorrentes da aquisição das quotas das SPEs Imobiliárias. De acordo com os termos dos contratos de compra e venda de quotas celebrados com as Vendedoras, tais obrigações somente serão liquidadas após a amortização integral das Cotas A e das Cotas B.

A manutenção dessa obrigação de pagamento a prazo poderá impactar negativamente o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade de suas cotas, impactando diretamente as Cotas C, porém podendo eventualmente impactar também as cotas das demais subclasses, incluindo as Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Patrimônio Líquido negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Troca de informações

Não há garantia de que as trocas de informações entre o Administrador, o Gestor, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Interrupção da prestação de serviços

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelo Administrador, pelo Gestor ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso o Administrador, o Gestor ou os Demais Prestadores de Serviços sejam substituídos, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Liquidação da Classe

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador procederá à venda dos ativos do Fundo e utilizará o produto da alienação para pagamento dos Cotistas, observada a ordem de prioridade prevista no Regulamento. Eventual demora na alienação dos ativos ou variação adversa nas condições de mercado poderá impactar negativamente o valor a ser distribuído aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Operações com derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a sua política de investimento, resultando em concentração da carteira do Fundo em ativos de natureza semelhante, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que os Imóveis conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais, para as quais, no mercado de capitais brasileiro, há pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que, em situações atípicas ou conflitantes, os processos podem ser longos e custosos e poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, o Fundo poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e as condições de venda dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de

resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de Crédito dos Locatários e Vacância das Unidades

O Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários das unidades que compõem os Imóveis integrantes de seu patrimônio. Uma parcela relevante dessas unidades possui destinação residencial, o que pode aumentar a exposição do Fundo a eventuais inadimplências ou atrasos no pagamento dos aluguéis. Adicionalmente, o processo de despejo e substituição de locatários pessoas físicas tende a ser mais demorado e complexo do que aquele aplicável a locatários pessoas jurídicas, em razão de prazos legais e procedimentos judiciais específicos. Essa dinâmica pode resultar em períodos mais longos de vacância e impactar adversamente o fluxo de receitas do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade a ser distribuída aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco relacionado ao cronograma de desenvolvimento, comercialização e venda dos Ativos Alvo

O Estudo de Viabilidade do Fundo baseia-se em premissas que incluem estimativas de cronograma para o desenvolvimento, conclusão das obras, comercialização e venda dos ativos imobiliários integrantes da carteira. Tais premissas consideram projeções de prazo, custo, velocidade de vendas e realização de receitas que podem não se verificar na prática.

O cronograma efetivo de execução das obras e de comercialização dos imóveis poderá sofrer atrasos em razão de fatores diversos, incluindo, mas não se limitando a: (i) eventuais entraves na aprovação de projetos e obtenção de licenças; (ii) restrições ou contingências técnicas ou construtivas; (iii) condições adversas de mercado, que reduzam a liquidez e o interesse de potenciais compradores; (iv) negociações contratuais que não se concretizem ou que sejam postergadas; (v) atrasos nas obras ou aumento do custo dos projetos; e (vi) não implementação ou rescisão de contratos de compra e venda em razão do não cumprimento de condições precedentes neles previstas.

O atraso no cronograma estimado das obras ou conclusão das obras e das negociações em condições menos favoráveis do que aquelas estimadas no Estudo de Viabilidade poderão impactar negativamente o fluxo de receitas do Fundo, afetando o horizonte temporal estimado para a geração de rendimentos e amortizações aos cotistas, além de reduzir a rentabilidade projetada. Não há garantia de que os prazos e valores estimados no Estudo de Viabilidade serão alcançados, nem de que o Fundo logrará êxito na comercialização dos ativos nas condições inicialmente previstas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo e eventuais ônus existentes

O Imóvel Victória e o Imóvel Petrah, encontram-se atualmente onerados, tendo sido constituídas alienações fiduciárias das referidas quotas e imóveis, em garantia de dívidas contraídas para fins de aquisição ou desenvolvimento dos correspondentes Empreendimentos. Enquanto as dívidas não forem extintas e não forem formalizadas as baixas dos referidos gravames, tais ativos estarão onerados e poderão ser utilizados para satisfação das dívidas correspondentes, as quais poderão ter sido, inclusive, contraídas pelas Vendedoras.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco Relacionado ao CCVQ Victoria

O CCVQ Victoria exige a obtenção de anuência prévia da compradora para a transferência das quotas da SPE CA249 e cessão da posição contratual da Plantas II a terceiros. A Plantas II apresentou à compradora solicitação de anuência prévia para a potencial venda da SPE CA249 ao Fundo, nos termos descritos neste Prospecto, tendo sido impostas à Plantas II e ao Fundo as seguintes condições para a concessão da referida anuência: (i) a manutenção da responsabilidade solidária da Plantas II por todas as obrigações assumidas no âmbito do CCVQ Victoria, inclusive após a transferência das quotas da SPE CA249 ao Fundo; (ii) a vedação à constituição de quaisquer ônus, gravames ou garantias reais, fiduciárias ou de qualquer

natureza sobre o Imóvel Victória ou sobre as quotas da SPE CA249, seja em garantia da operação da aquisição do empreendimento pelo Fundo ou de qualquer outra operação de financiamento; (iii) a obrigatoriedade de manutenção da Planta Consultoria como consultora imobiliária responsável pela supervisão e desenvolvimento integral do empreendimento objeto do CCVQ Victoria; e (iv) a impossibilidade de alteração, por parte do Fundo, de quaisquer dos termos e condições do CCVQ Victoria, bem como de substituição da Planta Consultoria no desenvolvimento do empreendimento.

O descumprimento de qualquer dessas condições poderá ensejar a rescisão do CCVQ Victoria pela vendedora, o que poderia afetar adversamente o desenvolvimento do empreendimento e a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, poderá causar prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, por força das condições indicadas acima, o Fundo estará sujeito a restrições operacionais relevantes, inclusive quanto à constituição de garantias e à condução de eventuais renegociações contratuais relacionadas ao Imóvel Victória, o que poderá limitar a flexibilidade da gestão e impactar o desempenho esperado do investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis

O Fundo investirá nas SPEs Imobiliárias, proprietárias dos Imóveis, sendo certo que a propriedade das Cotas não confere, aos Cotistas, propriedade direta as quotas das SPEs Imobiliárias ou, ainda, sobre os Imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco em função da dispensa de registro

A Oferta submete-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco Operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador, do Gestor e, se for o caso, do Consultor Imobiliário, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Riscos de Governança

Algumas matérias de competência privativa da Assembleia do Fundo estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode haver a possibilidade de não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo em razão da ausência de quórum para aprovação de determinadas matérias.

Adicionalmente, determinadas matérias poderão, conforme previsto no Regulamento e em seus respectivos Apêndices, depender de deliberação específica em Assembleia de Subclasse, hipótese em que deverão ser observados, cumulativamente, os quóruns de deliberação aplicáveis à Assembleia da Classe e à Assembleia da Subclasse correspondente. Assim, certas decisões poderão exigir a aprovação também dos Cotistas detentores das Cotas B e/ou das Cotas C, o que pode tornar o processo deliberativo mais complexo e potencialmente retardar a implementação de decisões relevantes para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades de cotas em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em assembleia geral de titulares de cotas, ainda

que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia da Classe, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas

A Rentabilidade Alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas A em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Este parâmetro não representa promessa ou garantia mínima de rentabilidade ou isenção de riscos para os respectivos cotistas. Caso os ativos da Classe não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas A, com base nos parâmetros aplicáveis, a rentabilidade dos detentores de Cotas A será inferior às metas indicadas no Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco relativo à não manutenção da proporção inicial de Cotas A, de Cotas B e de Cotas C

A proporção entre as Cotas A, Cotas B e Cotas C poderá variar ao longo do tempo, em razão de novas emissões de Cotas, amortizações ou resgates, conforme previsto no Regulamento. Tais variações poderão alterar a representatividade de cada classe no patrimônio total do Fundo e impactar a relação de subordinação entre as diferentes classes de cotas, afetando, conseqüentemente, o nível de risco e a rentabilidade esperada de cada uma delas.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

Risco de regularidade dos Imóveis

A Classe poderá adquirir, indiretamente, 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 ou vendê-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Riscos de liquidez dos Ativos Alvo em evento de dissolução ou liquidação do Fundo

Os Ativos Alvo que, a depender da captação via Primeira Emissão, integrarão a carteira do Fundo são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de aliená-los, ou liquidá-los até o término do prazo de duração do Fundo ou no caso de dissolução ou liquidação antecipada do Fundo. Ainda, é possível que ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Alvo dentro do prazo de duração do Fundo, de dissolução ou de liquidação antecipada do Fundo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em imóveis, caso haja a liquidação do Fundo. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, risco este que pode impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco relacionado à não concretização das transações para aquisição dos Imóveis e eventual amortização das Cotas

A tese de investimento da Classe está baseada na aquisição das SPEs Imobiliárias detentoras dos Imóveis e na execução de projetos de Retrofit, com posterior alienação planejada desses ativos. A efetiva conclusão das aquisições das SPEs Imobiliárias pela Classe dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, (i) à negociação e celebração definitiva dos documentos contratuais com os vendedores das SPEs Imobiliárias; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à captação de recursos suficientes no âmbito das Ofertas. Existe, portanto, a possibilidade de que, por fatores jurídicos, comerciais, operacionais ou mesmo exógenos, as transações não se consumem.

Nesse cenário, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a alteração do Regulamento a fim de permitir o investimento em outros ativos ou, alternativamente, a realização de amortização extraordinária das Cotas em valor equivalente aos recursos não aplicados, líquido de despesas e tributos incorridos pelo Fundo. Ressalta-se que, caso a Assembleia não seja instalada ou não atinja o quórum necessário para deliberar sobre a alteração do Regulamento, o Administrador estará obrigado a proceder à amortização das Cotas. Essa possibilidade poderá afetar a estratégia de investimento inicialmente proposta, bem como a rentabilidade esperada pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior.

Risco de potencial conflito de interesses entre o Gestor e o Coordenador Líder

Considerando que o Gestor e o Coordenador Líder, pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão pelo Gestor e de distribuição das Cotas, pelo Coordenador Líder, uma vez que a avaliação do Coordenador Líder sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA ¹
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto	10/11/2025
2	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	11/11/2025
3	Início do Prazo de Apresentação de Documentos de Aceitação	17/11/2025
4	Encerramento do Prazo de Apresentação de Documentos de Aceitação	26/11/2025
5	Procedimento de Alocação	26/11/2025
6	Divulgação do Resultado do Rateio	27/11/2025
7	Data da Liquidação da Oferta	28/11/2025
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da publicação do anúncio de início

¹ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM. 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, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

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

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, o 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 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas A e a Oferta (i) seja modificada ou revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, e haja revogação da aceitação à Oferta por parte dos Cotistas, nos termos da seção 7.3, ou (ii) seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de

Aceitação, observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas A, nos casos aplicáveis nos termos deste Prospecto; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

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 A da Classe Única do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

Gestor: <https://jivemaua.com.br/> (neste website, clicar em “Estratégia”, depois clicar em “Imobiliário” e então, clicar na opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste website clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “2025” e “Entrar”, acessar “QUOTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO”, clicar em “FII MAUÁ PLANTA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar a opção desejada);

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)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “fundos registrados”, buscar por “FII MAUÁ PLANTA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e acessar. Selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FII MAUÁ PLANTA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada).

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 A em mercado secundário.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS

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

Nos termos do disposto na Cláusula 10.9 do Anexo do Regulamento, nas novas emissões de Cotas que vierem a ser realizadas, os Cotistas poderão ter, conforme deliberação em Assembleia, o direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de Cotistas na data que vier a ser definida nos documentos que deliberarem sobre a nova emissão.

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE 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 da Classe.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Gestor, do Administrador e do Coordenador Líder, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, 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

Durante a colocação das Cotas A, o Investidor que subscrever a Cota A no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a respectiva Cota A, que não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. As Cotas A passarão a ser livremente negociadas na B3 após divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, observado que as Cotas A somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Autorizados, em razão do público-alvo das Cotas A.

As Cotas A subscritas permanecerão bloqueadas para negociação até a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que não será atribuído aos Investidores qualquer recibo com direito a rendimentos sobre o valor pago a título de integralização.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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. Ainda, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a seção “4. Fatores de Risco”, 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 A.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 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 dos Meios de Divulgação; e (ii) as Instituições Participantes deverão 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.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O 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.

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

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que dependa de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas A, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva

comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas A custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da oferta cujos valores tenham sido restituídos.

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 ou indeferir o requerimento do respectivo registro automático.

As Instituições Participantes da Oferta deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação.

As Instituições Participantes da Oferta deverão 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 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 rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado. Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 7 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas A (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas A no âmbito da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas A excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador.

Adicionalmente, a presente Oferta observará estrutura de **função discreta de captação**, composta por três patamares de subscrição e integralização das Cotas A, quais sejam, o de Captação Mínima, o de Captação Intermediária e o de Captação Total. Para cada um desses patamares haverá a emissão das Cotas B e das Cotas C, conforme indicado na Seção 3.3 deste Prospecto. Dessa forma, o montante efetivo de Cotas A dependerá do montante de Cotas B e de Cotas C integralizadas em cada um dos níveis de Cotas A pretendidos, e os recursos captados somente serão aplicados integralmente em um dos cenários de investimento previstos, não sendo admitida distribuição parcial das Cotas A em valor correspondente a montantes que se encontrem entre os patamares de captação.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei (“Documento de Aceitação”), que poderá ser enviado por Investidores até a data de início do Procedimento de Alocação (conforme previsto no cronograma da Oferta), 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 (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas A e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação quanto ao cancelamento da Oferta. Ademais, caso o montante efetivamente captado situar-se entre dois dos patamares da estrutura de função discreta de captação, o valor excedente ao patamar imediatamente inferior não será utilizado para realização de aplicações e será integralmente devolvido aos respectivos Investidores, observados os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas A em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas A 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 (em caso de rateio, tendo em vista os diferentes cenários de distribuição), os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CANCELAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

A presente Oferta não contará com a possibilidade de emissão de cotas do lote adicional.

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

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

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo 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) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

O ADMINISTRADOR NÃO DISPÕE 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.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A presente Oferta é destinada aos Investidores Autorizados.

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

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA").

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das regras e procedimentos do "Código de Ofertas Públicas", da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas A serão distribuídas pelo Coordenador Líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas A, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

O Preço de Emissão já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas A ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas A, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas A, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao Contrato de Distribuição por meio da celebração de termo de adesão. O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas A em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”). As Cotas A inscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Subscrição das Cotas A e Procedimentos da Oferta

Durante o período de colocação das Cotas A, os Investidores interessados deverão preencher e apresentar um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas A que pretendem subscrever, a uma das Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos previstos neste Prospecto, no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável.

As Cotas A inscritas permanecerão bloqueadas para negociação até a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que não será atribuído aos Investidores qualquer recibo com direito a rendimentos sobre o valor pago a título de integralização.

As Instituições Participantes somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. O Coordenador Líder também somente atenderá aos Documentos de Aceitação de Investidores que mantenham conta aberta em seu nome.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição, sendo o Documento de Aceitação considerado completo e suficiente para validar o compromisso de integralização das Cotas A pelos Investidores, conforme os requisitos previstos na regulamentação aplicável.

Os Documentos de Aceitação serão firmados de forma irrevogável e irretirável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo observar as condições e prazos indicados no respectivo documento, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos específicos:

- Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão obrigatoriamente indicar sua condição ou não de Pessoa Vinculada no Documento de Aceitação, sob pena de cancelamento do respectivo pedido. Na hipótese de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas A para Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções previstas na referida norma;
- Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor, incluindo os Investidores considerados Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação, sendo também responsáveis pela verificação do cumprimento dos prazos e condições estabelecidos;
- No âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder realizará a alocação das Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação, observados os Critérios de Rateio da Oferta, conforme descrito neste Prospecto;
- A quantidade de Cotas A efetivamente adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado serão informados a cada

Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de comunicação eletrônica enviada pela Instituição Participante, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Caso o cálculo resulte em fração de Cotas A, o valor do investimento será limitado ao maior número inteiro de Cotas A, desprezando-se a fração;

- O pagamento deverá ser efetuado à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, junto à Instituição Participante com a qual o Investidor realizou o respectivo Documento de Aceitação. A ausência de pagamento no prazo estabelecido resultará no cancelamento automático do pedido;
- Até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas A correspondente à relação entre o valor do investimento e o Preço de Emissão, ressalvadas as hipóteses de cancelamento, desistência e rateio previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

Durante o período de distribuição, caso os Documentos de Aceitação encaminhados ao Coordenador Líder correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta antes da data prevista para o início do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá antecipar as datas previstas no cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação e da Liquidação, devendo ser divulgado comunicado ao mercado informando as novas datas. Tal antecipação não será considerada modificação da Oferta, não ensejando período de desistência aos Investidores.

Plano de Distribuição

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM nº 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

A Oferta das Cotas A será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160 e no plano de distribuição adotado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 49, 82 e 83 da referida norma ("Plano de Distribuição"). O Plano de Distribuição leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica do Coordenador Líder, observadas as diretrizes de tratamento equitativo entre investidores e adequação do investimento ao perfil de risco de cada cliente.

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor e nos termos do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de colocação das Cotas A, desde que não representem qualquer aumento de custos para o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes").

O Período de Distribuição terá início apenas após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, também nos Meios de Divulgação.

Durante o Período de Distribuição, as Instituições Participantes disponibilizarão aos Investidores o modelo aplicável de Documento de Aceitação, que poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletrônico, nos termos da regulamentação vigente. Os Documentos de Aceitação poderão ser enviados até a data de início do Procedimento de Alocação, conforme previsto no cronograma da Oferta.

O Coordenador Líder manterá controle da data e horário de recebimento de cada Documento de Aceitação, sendo certo que, em caso de reenvio ou alteração, será considerado apenas o valor total das Cotas A constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor. Os Investidores alocados deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do artigo 12 da Resolução CVM nº 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes aos Investidores

interessados em adquirir as Cotas A no âmbito da Oferta. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez nem (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas A.

As Cotas A subscritas durante o Período de Distribuição serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante entrega de ativos, conforme aplicável e previsto no cronograma da Oferta.

Caso os Documentos de Aceitação formalizados e enviados até a data de início do Procedimento de Alocação excedam o Montante Inicial da Oferta, será observado o Critério de Rateio da Oferta.

Rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual a um dos três cenários de captação previstos — Montante Mínimo da Oferta, Montante Intermediário da Oferta ou Montante Inicial da Oferta — não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores.

Na hipótese de o volume total de Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação (i) ser superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante Intermediário da Oferta, (ii) ser superior ao Montante Intermediário da Oferta e inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou (iii) superar o Montante Inicial da Oferta, será realizado rateio das Cotas A (“Rateio da Oferta”), observada a ordem cronológica de recebimento dos Documentos de Aceitação pelas Instituições Participantes, considerando o momento exato da apresentação de cada Documento de Aceitação pelo respectivo Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (“Critério de Rateio da Oferta”).

O Rateio da Oferta será limitado ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante total de Cotas A destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas A. Nessa hipótese, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao solicitado por cada Investidor, não havendo qualquer garantia de que o Investidor venha a adquirir a totalidade da quantidade de Cotas A indicada no respectivo Documento de Aceitação.

Em nenhuma hipótese, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e/ou dos ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores no âmbito da Oferta.

O Coordenador Líder garante, e diligenciará para que os Participantes Especiais também garantam, que manterão controle da data e horário em que cada Investidor efetivamente encaminhou o respectivo Documento de Aceitação às Instituições Participantes, sendo tal controle utilizado para fins de determinação da ordem de chegada das intenções de investimento e, conseqüentemente, para a aplicação do critério de rateio cronológico no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação e à disponibilização do Prospecto Definitivo, nos termos da Resolução CVM nº 160 (“Procedimento de Alocação”).

O Procedimento de Alocação terá por objetivo verificar, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Cotas A com base nos Documentos de Aceitação recebidos, para (i) confirmar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando os três cenários de captação possíveis (mínimo, intermediário e total), conforme descrito na Seção 2.6 deste Prospecto.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e 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 valores mobiliários inicialmente ofertada.

Liquidação

A liquidação física e financeira das Cotas A (“Liquidação”) será realizada na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definidas), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, e nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, cabendo ao Coordenador Líder realizar a Liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

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

No âmbito da Oferta, não há possibilidade de os Investidores integralizarem as Cotas em bens e direitos.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas A subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Cotas A 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 A junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, e a respectiva Instituição Participante deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas A serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas A custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas A 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 o Administrador.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO, QUANDO APLICÁVEL

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

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO, CASO EXISTAM

Não haverá investimento mínimo a ser observado pelos Investidores na subscrição das Cotas A.

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 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 pelo Gestor no Anexo I 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.

O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, conforme disposto no fator de risco relacionado ao Estudo de Viabilidade presente na seção 4.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pelo Gestor e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu conglomerado econômico e o Gestor e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

O XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP XP Managers”) detém ações representativas de, aproximadamente, 23% do capital social total e votante da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.600.032/0001-07 (“Jive Investments”). A Jive Investments, por sua vez, detém 99,9% do capital social do Gestor. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico do Coordenador Líder).

Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pelo Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta pública dos seguintes fundos geridos pelo Gestor:

- 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 57.466.934/0001-30), gerido pelo Gestor, no valor total de R\$ 1.246.428.600,00 (um bilhão, duzentos e quarenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e seiscentos reais). A referida oferta teve início em 02 de dezembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 08 de janeiro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 36.420.742/0001-13), gerido pelo Gestor, 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 mesma data, e encerrou em 8 de outubro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; e
- 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 57.979.459/0001-04), gerido pelo Gestor, no valor total de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais). A referida oferta teve início em 2 de dezembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 8 de janeiro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.
- Pelas ofertas acima descritas, o Coordenador Líder recebeu aproximadamente R\$ 41,2 milhões a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição das referidas ofertas. O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor 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 pelo Gestor, que podem vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, de fundos geridos pelo Gestor 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, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor e outros fundos sob gestão do Gestor poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder 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. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

Relacionamento entre o Gestor e o Administrador/Escriturador/Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e da atuação como instituição custodiante e escrituradora em outros fundos geridos pelo Gestor, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante, com o Escriturador ou seus conglomerados econômicos e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor ou com fundos sob sua gestão, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seus conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Gestor ou dos fundos sob sua gestão, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Gestor.

O Custodiante, o Escriturador e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Não há qualquer remuneração a ser paga pelo Gestor ao Custodiante, ao Escriturador ou a sociedades dos seus conglomerados econômicos no contexto da Oferta.

Relacionamento entre o Administrador/Escriturador/Custodiante e o Coordenador Líder

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

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

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção 11.1.1 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre o Administrador, o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Administrador será também responsável pela custódia e escrituração das Cotas A, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Escriturador e/ou Custodiante não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e o Consultor Imobiliário (caso contratado), entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

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

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas A.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 52 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão observado o previsto nos artigos 58, 80 e seguintes da Resolução CVM 160, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição, está condicionado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, anteriormente à obtenção do registro das Ofertas na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive) :

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de escritório de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, contratado às expensas do Fundo para assessorar o Coordenador Líder e o Gestor (“Assessor Legal”) e dos demais prestadores de serviços das Ofertas, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (iii) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura das Ofertas e ao conteúdo da documentação das Ofertas em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e a seu Assessor Legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;
- (v) obtenção do registro das Cotas A e das Cotas B para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM, respectivamente, como administradora fiduciária e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo do Gestor, das Instituições Participantes (conforme for aplicável) e do Consultor Imobiliário atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta Cotas A, do Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de *due diligence*, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação das Ofertas, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições das Ofertas previstas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e pelo Administrador, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, atualizados e necessários para atender às normas aplicáveis às Ofertas, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude, atualidade e precisão das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos às Ofertas;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação das Ofertas, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos das Ofertas, demais informações fornecidas ao mercado durante as Ofertas e das declarações feitas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, no âmbito das Ofertas e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade das Ofertas;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica realizada pelo Assessor Legal e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação das Ofertas, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xv) recebimento, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação das Ofertas (conforme definido no Contrato de Distribuição), da versão assinada do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal, com conteúdo aprovado nos termos do item (xiii) acima;
- (xvi) obtenção pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade das Ofertas e dos demais documentos das Ofertas junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras; e **(c)** órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladora ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica das Ofertas e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação às Ofertas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente as Ofertas;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador, de seus respectivos controladores e/ou de qualquer sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do

Administrador, conforme o caso, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social do Gestor, do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;

- (xx)** manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou, ainda, ao Consultor Imobiliário, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xxi)** que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos das Ofertas sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade das Ofertas;
- (xxii)** não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor ou, ainda, do Consultor Imobiliário, e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, 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; **(e)** ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e 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; ou **(f)** apresentação por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;
- (xxiii)** não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de **(i)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; **(ii)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(iii)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(iv)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(v)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiv)** cumprimento pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e pelo Administrador 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 as Ofertas objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;
- (xxv)** cumprimento, pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do referido instrumento, exigíveis até a data de encerramento das Ofertas, conforme aplicáveis;
- (xxvi)** recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à

realização das Ofertas, inclusive aqueles cobrados pela B3;

- (xxvii)** inexistência de violação de quaisquer normas que tratem de atos lesivos, nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei nº 12.846/13") ou normas sobre crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor ("Lei nº 12.529/11"), bem como violação a qualquer dispositivo das leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação, as regras dispostas na Lei nº 6.385/76, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.529/11, Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto nº 11.129/22"), o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxviii)** não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxix)** não terem ocorrido 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 das Ofertas, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores
- (xxx)** verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão adimplidas;
- (xxxi)** rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Grupo Econômico do Administrador, 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. O Gestor e o Administrador e o Consultor Imobiliário obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxii)** acordo entre o Gestor, o Consultor Imobiliário, e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiii)** recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação das Ofertas, do *checklist* preparado pelo Assessor Legal, indicando que a documentação elaborada no âmbito das Ofertas atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e

(xxxiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes às Ofertas e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes às Ofertas, renunciar à referida Condição Suspensiva.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender 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, pelas demais partes, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A realização da Oferta das Cotas A está condicionada à subscrição e integralização, em montante igual ou superior aos valores previstos para cada cenário de captação, das Cotas B e das Cotas C da Primeira Emissão. Caso, por qualquer motivo, não sejam subscritas e integralizadas as Cotas B e/ou as Cotas C nos respectivos montantes aplicáveis a cada cenário, a Oferta das Cotas A será cancelada, e quaisquer valores eventualmente aportados pelos investidores serão devolvidos na forma prevista neste Prospecto.

11.1.1. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição ("Comissionamento"), equivalente a:

- (i) 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) a título de comissão de coordenação e estruturação, calculada sobre o valor total das Cotas A da Primeira Emissão efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão; e
- (ii) 2,32% (dois inteiros e trinta e dois centésimos por cento) a título de comissão de distribuição, calculada sobre o valor total das Cotas A efetivamente subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão.

O Comissionamento incidirá somente sobre os valores efetivamente captados dentro de cada um dos patamares de captação previstos na estrutura de função discreta da Oferta, quais sejam: (i) o Montante Mínimo da Oferta, de R\$ 91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais); (ii) o Montante Intermediário, de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais); e (iii) o Montante Inicial da Oferta, de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais).

Na hipótese de captação em montante intermediário entre dois patamares, o valor excedente ao patamar imediatamente inferior não será considerado para fins de cálculo do Comissionamento, sendo integralmente devolvido aos investidores, conforme os Critérios de Restituição de Valores previstos neste Prospecto.

O Comissionamento será pago ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta, mediante depósito, transferência eletrônica disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência equivalente, para a conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder na ocasião do pagamento.

Todos os pagamentos devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento deverão ser realizados líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de tributos, excetuados o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Dessa forma, o Fundo deverá crescer aos valores devidos a título de Comissionamento os montantes correspondentes aos tributos incidentes sobre o pagamento ao Coordenador Líder, de modo que este receba o valor líquido integral do Comissionamento como se tais tributos não fossem aplicáveis (*gross-up*).

Os tributos abrangidos por esta disposição incluem, mas não se limitam a: (i) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade

Social – COFINS, bem como quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre os pagamentos devidos ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fundamento em norma legal ou regulamentar.

Na presente data, a alíquota total dos tributos abrangidos pela sistemática de *gross-up* corresponde a até 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento). Assim, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento do Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes, cabendo ao Fundo suportar o ônus correspondente.

O Comissionamento previsto acima, a que fará jus o Coordenador Líder, poderá ser repassado, no todo ou em parte, a critério do Coordenador Líder, às Instituições Participantes da Oferta, observados os critérios previstos nos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO: (A) A PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DE SUBSCRIÇÃO; (B) A COMISSÃO DE COORDENAÇÃO; (C) A COMISSÃO DE DISTRIBUIÇÃO; (D) A COMISSÃO DE GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO, SE HOUVER; (E) OUTRAS COMISSÕES (ESPECIFICAR); (F) OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE AS COMISSÕES, CASO ESTES SEJAM ARCADOS PELA CLASSE DE COTAS; (G) O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO; (H) AS DESPESAS DECORRENTES DO REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO; E (I) OUTROS CUSTOS RELACIONADOS

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

Custos Indicativos	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.876.500,00	1,32%	1,330	1,32%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	133.676,75	0,10%	0,999	0,10%
Comissão de Distribuição	3.132.000,00	2,32%	2,320	2,32%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	223.115,91	0,17%	0,165	0,17%
Assessores Legais	262.000,00	0,22%	0,210	0,22%
Tributos Sobre Assessores Legais	31.187,60	0,02%	0,223	0,02%
CVM - Taxa de Registro	43.500,00	0,0300%	0,330	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro-FI	4.040,66	0,0035%	0,303	0,00%
IO - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	23.625,00	0,02%	0,178	0,02%
ANBIMA - Taxa Corretiva ANBIMA	13.360,00	0,01%	0,100	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	52.000,00	0,04%	0,377	0,04%
TOTAL	6.820.893,17	4,31%	4,312	4,31%

Os custos da Oferta serão arcados pela Classe, sendo certo que, em razão da estrutura de remuneração e critérios de valoração das Cotas de cada Subclasse, conforme previsto no Regulamento, referidos custos impactarão, diretamente e exclusivamente, somente o valor patrimonial das Cotas C, de forma que as Cotas A e Cotas B não serão impactadas pelos custos da Oferta descritos acima.

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, o Fundo pretende realizar investimentos nas quotas das SPEs Imobiliárias, as quais deterão a propriedade dos Imóveis que comporão, de forma indireta, a carteira do Fundo. Assim, os investimentos do Fundo consistirão em investimentos indiretos em ativos imobiliários, e não em aportes diretos em emissores que demandem a apresentação das informações previstas para emissores não registrados na CVM.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS 9 E SEQUENTES DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “FII MAUÁ PLANTA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “FII Mauá Planta 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 IV deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR

ADMINISTRADOR:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista

CEP 01311-200, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3563-4309

E-mail: distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br

At.: DSF – Daycoval Serviços Fiduciários

GESTOR:

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Pinheiros

CEP 01452-002, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2102-0719

E-mail: pj@mauacapital.com.br | juridico@mauacapital.com

At.: Brunno Bagnariolli

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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo

CEP 22250-911, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (11) 3027-2237

E-mail: nelson.souza@xpi.com.br

At.: Nelson Souza

ASSESSOR JURÍDICO:

BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2179-5252

At.: Jane Goldman

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 pelo Administrador, para a prestação de tais serviços. A Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima, e junto à

CVM e à B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: 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 Registradas”, selecionar “2025”, acessar em “Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “FII MAUÁ PLANTA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3233-2000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FII MAUÁ PLANTA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto”).

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 08 de setembro de 2025, sob o nº 0325173, e encontra-se atualizado.

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

O Administrador e o Gestor garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável, uma vez que nenhum documento foi solicitado.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas A. Alguns titulares de Cotas A podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou residência fiscal. Os Investidores 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 a que estarão sujeitos enquanto Cotistas do Fundo.

16.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação às aplicações em Letras Hipotecárias (LH), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e em cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro) admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com o art. 16-A, *caput* e §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário não estariam abrangidos pela isenção indicada acima e, portanto, estariam sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, as operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, realizadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores não-residentes em cotas de fundos de investimento imobiliário poderão estar sujeitos à incidência de IOF/Títulos à alíquota de 1,5% ao dia sobre o valor das operações quando (i) o fundo não for constituído ou não entrar em funcionamento, observado o limite de 10%; ou (ii) no caso de fundo já constituído e em funcionamento regular até um ano da data de registro das cotas na Comissão de Valores Mobiliários, observado o limite de 5%.

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), no momento da distribuição dos rendimentos ou na alienação ou resgate de cotas.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que (i) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento), individualmente, ou de menos de 30% (trinta por cento), em conjunto com pessoas ligadas, do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou de Cotas que lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento), individualmente, ou a 30%, em conjunto com pessoas ligadas, do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, conforme art. 3º, III, §1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, com redação dada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e 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, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e 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. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que realizarem aplicações financeiras de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e que não residam ou sejam domiciliados em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

De acordo com o art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, é possível sustentar que estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, desde que (i) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento), individualmente, ou, de menos de 30% (trinta por cento), em conjunto com pessoas ligadas, do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou de cotas que lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento), individualmente, ou, 30% (trinta por cento), em conjunto com pessoas ligadas, do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

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

favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

O art. 24-A da Lei nº 9.430/96 estabelece o conceito de “regime fiscal privilegiado”, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência, ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, não é possível afastar o risco de 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 decorrentes de sua caracterização como beneficiário de um regime fiscais privilegiados.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) para ingresso de recursos no País, ou 3,5% (três inteiros e cinquenta centésimos, para saída de recurso do País, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor não-residente para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17. OUTRAS INFORMAÇÕES

Parte das informações contidas nesta seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. 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 no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Sobre o Fundo

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração da Classe

O Fundo terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contado da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série, podendo ser prorrogado por deliberação em Assembleia da Classe.

Política de divulgação de informações

O Administrador será obrigado a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. O Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão responsáveis por informar imediatamente o Administrador sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as cotas.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos cotistas

Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico ao Administrador, o Administrador ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-alvo da Classe

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 (no caso das Cotas A e das Cotas B) e a Investidores Profissionais que detenham créditos contra o Fundo em decorrência da venda de suas participações nas SPEs Imobiliárias (no caso das Cotas C).

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retornos do investimento, através de ganho de capital e renda por meio do investimento, principalmente, nos Imóveis, seja diretamente ou por meio de participação nas SPEs Imobiliárias e/ou na sociedade, constituída sob a forma de sociedade anônima ou limitada, que venha a ser objeto de investimento do Fundo com a finalidade de centralizar as participações societárias nas SPEs Imobiliárias e, indiretamente, nos Imóveis.

A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos imobiliários (sendo os itens “b” a “K”, individual ou conjuntamente, “**Outros Ativos**”): **(a)** quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; **(b)** ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; **(c)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; **(e)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(f)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(g)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(h)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em

direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **(i)** letras hipotecárias; **(j)** letras de crédito imobiliário; e **(k)** letras imobiliárias garantidas.

Os ativos e imóveis a serem adquiridos deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, em conformidade com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Os recursos que, temporária ou permanentemente, não estiverem aplicados nos ativos imobiliários poderão ser destinados a ativos de liquidez, compreendendo cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe, bem como derivativos utilizados exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento. ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"). A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

A Classe, quando investir preponderantemente em valores mobiliários, deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo o Administrador e o Gestor observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo.

Caberá ao Gestor, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento e na legislação em vigor.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22

O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja igual ou inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); ou **(b)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo ("Taxa de Administração").

Adicionalmente, será devido ao Administrador o valor fixo mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, a título de remuneração pelos serviços de administração e controladoria.

No mais, durante os primeiros 3 (três) meses contados a partir da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, aplicar-se-á a seguinte condição especial: a Taxa de Administração será fixa no valor mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais).

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará ao Gestor a taxa de gestão, equivalente a

0,8235% (oito mil duzentos e trinta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mensal mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo ("Taxa de Gestão"), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

Taxa de Consultoria

Consultor Imobiliário, se contratado, fará jus a uma remuneração fixa mensal, a ser prevista no Contrato de Consultoria Imobiliária.

Taxa de Custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros de Liquidez ou Outros Ativos e de controladoria, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo ("Taxa de Custódia"), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

No mais, durante os primeiros 3 (três) meses contados a partir da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, aplicar-se-á a seguinte condição especial: a Taxa de Custódia será fixa no valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Administrador

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account* e bancarização de ativos.

Gestor

A Mauá Capital é uma gestora de recursos independente fundada em 2005 conforme ato declaratório nº 8.187 de fevereiro de 2005. Todos os acionistas da empresa são executivos da companhia, conforme modelo de *partnership* estabelecido desde o início das operações.

A Mauá é hoje uma gestora integralmente focada nos investimentos chamados "Alternativos", que são basicamente os produtos focados em ativos diretamente relacionados à economia real. Nossas principais frentes de negócio são: Imobiliário, Infraestrutura e Crédito Estruturado. Os principais fundos sob gestão da Mauá Capital são: MCCI11, MCRE11, MCLG11, MCLC11, MCCE11 e MCRED.

Na visão do Gestor, o seu principal diferencial em relação aos seus concorrentes está na capacidade de originação e estruturação interna das operações que serão objeto de investimentos pelos fundos sob sua gestão. Para isso, a companhia conta com equipes exclusivamente dedicadas a estas funções.

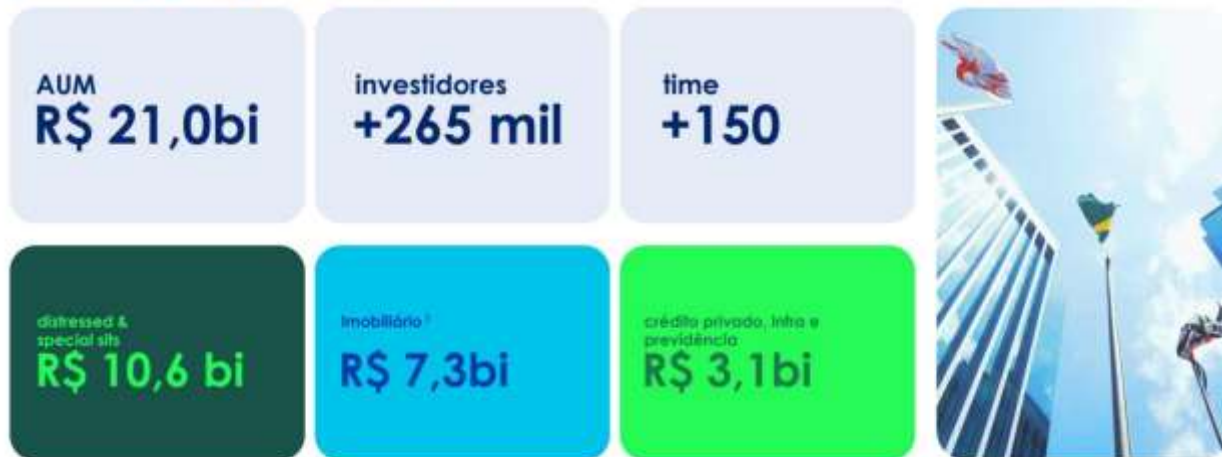
O processo de originação se dá pelo contato direto da Mauá Capital com sua extensa rede de relacionamentos, com centenas de empresas com atuação nacional, sejam elas imobiliárias, originadores, empresários, CEOs e CFOs de empresas, desenvolvedores, corretoras etc. Semanalmente, às segundas-feiras é realizada a reunião de originação, na qual todo o pipeline é apresentado e discutido exaustivamente entre todos (funcionando como um primeiro filtro para o *deal-flow* que chega da equipe). Este trabalho das equipes na estruturação das operações é um diferencial importante na medida que tem como objetivo o desenho de soluções mais adequadas das relações de retorno e riscos de cada operação.

Como principal diretriz a gestão da Mauá Capital adota o seguinte lema: "Somos especialistas na economia real, utilizando instrumentos do mercado financeiro, não o contrário."

Por fim, em outubro de 2022, a Jive adquiriu 100% do capital social da Mauá Capital S.A., a qual foi posteriormente incorporada pela Jive. Atualmente, a Jive detém 99,9% do capital social do Gestor. Tal aquisição não implicou em qualquer alteração da equipe atualmente responsável pela gestão dos fundos nos quais o Gestor figura como gestor, de modo que toda a visão estratégica continuará sendo guiada pelos fundamentos e expertise do grupo Mauá, adquirida ao longo dos anos de atuação no mercado imobiliário.

A imagem abaixo apresenta, de forma resumida, os principais números das duas empresas, além da visão consolidada:]

JiveMauá: principais números



Fonte: JiveMauá. Dados截至 31/12/2023

Flagship funds – fundos imobiliários¹

Imobiliário



Histórico no segmento imobiliário¹

Imobiliário



PERFIL DA EQUIPE

A imagem abaixo apresenta o organograma da companhia e, na sequência, o resumo profissional dos principais executivos envolvidos na gestão e monitoramento dos Fundos.



Experiência do time Imobiliário JiveMauá

nome	posição	unil	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bruno Bagnarioli	Sócio & CIO of Funds	Inv Team	TUPY S.A.			JiveMauá											
Fábio Figueiredo	Partner	Inv Team	OAS EMPREENDIMENTOS			AES		JiveMauá									
Roberto Teal	Partner	Inv Team	PMAA ADVOGADOS		BICALHO E MULLUCA ADVOGADOS			JiveMauá									
Robert Wright	Partner	Inv Team	ODDTER CAPITAL			RTE		JiveMauá									
Eduardo Rodrigues	Partner	Inv Team	XP	PSX			A & M		JiveMauá								
Claudio Magno	Partner	Inv Team	ITAU BBA		BB CAPITAL			JiveMauá									
Marcelo Moraes	Partner	Inv Team	ITAU	MODAL	BTG PACTUAL			JiveMauá									
Gulherme de Luca	Partner	Inv Relations	SANTANDER ASSET			BB CAPITAL		JiveMauá									

A seguir o currículo resumido dos sócios acima mencionados:

Equipe: experiência

Bruno Bagnarioli, CFA
Sócio Sênior & CIO Fundos Mauá

Bruno Bagnarioli, 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 Pontite, fintech de crédito digital, investida pela Mauá e desinvestida em 2024. Engenheiro Químico pela UFSC, CFA, Charteredholder e CGA, Pós-graduação pelo Planejamento Estratégico, M&A e RJ na Tupy S.A.

Eduardo Rodrigues, CFA
Sócio & Head de Estruturação

Sócio responsável pela estruturação de operações, tem mais de 19 anos de experiência profissional. 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, entre outros. É formado em engenharia eletrônica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), com MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA), CFA Charter, e Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Claudio Magno
Sócio & Head de Originação

Sócio responsável pela originação de negócios em real estate, tem mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na JiveMauá, trabalhou 7 anos na BB Capital, integrando o time de crédito e originação. Antes disso, Claudio trabalhou 2 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, iniciando na instituição através do programa de trainees da Unibanco, em 2008. Formado em engenharia de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e ULM, em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.

Fábio Figueiredo
Sócio & Head de Gestão de Crédito

Sócio responsável pela área de gestão dos ativos imobiliários e de crédito imobiliário, tem mais de 10 anos de experiência profissional na área financeira. Antes da JiveMauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativo, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper.

Fonte: JiveMauá



Fonte: Jivemauá.

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

As deliberações da Assembleia do Fundo serão tomadas por votos que representem a maioria simples das Cotas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco (“Majoria Simples”). Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

A Assembleia instalar-se-á com a presença de, pelo menos, um Cotista, e será convocada pelo Administrador, observados os prazos e requisitos de convocação previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Poderão também requerer a convocação os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante, o representante dos Cotistas, ou Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 5% (cinco por cento) ou mais das Cotas em circulação.

As deliberações da Assembleia serão tomadas por Maioria Simples, exceto nas matérias sujeitas a quórum qualificado, conforme previsto no Regulamento. As matérias sujeitas a quórum qualificado deverão observar, cumulativamente:

- (i) a aprovação por Maioria Simples dos Cotistas presentes; e
- (ii) a presença mínima de Cotistas que representem:
 - 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta possua mais de 100 (cem) Cotistas; ou
 - 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta possua até 100 (cem) Cotistas.

Quando a matéria estiver sujeita a deliberação específica em Assembleia de Subclasse, deverão ser observados, cumulativamente, os quóruns de deliberação aplicáveis à Assembleia da Classe e à Assembleia da Subclasse, conforme o caso e observado o previsto nos Apêndices do Regulamento. Nesses casos, a Assembleia de Subclasse será realizada de forma conjunta com a Assembleia da Classe, com apuração de votos e quóruns realizada de forma independente.

No que tange à Subclasse A, além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia da Subclasse A, cumulativamente àquela, as matérias abaixo relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse A presentes:

- (a) alteração da Rentabilidade Alvo objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A; e
- (b) emissão e distribuição de novas Cotas A, bem como definir se os Cotistas da Subclasse A possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas A.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (<https://jivemaua.com.br/compliance/>).

Sobre o setor

O mercado imobiliário residencial para renda, conhecido internacionalmente como multifamily, é caracterizado por edifícios ou portfólios de apartamentos sob um único proprietário e operação profissional voltada à geração de receita operacional líquida (NOI) por meio da locação das unidades.

Nos Estados Unidos, aproximadamente 35% dos domicílios são ocupados por locatários. O custo de possuir um imóvel permanece, em média, superior ao custo de alugar, e o mercado apresenta absorção positiva de unidades multifamily em 2025, refletindo sinais de retomada do setor¹.

De acordo com dados de mercado, mesmo após o aumento dos aluguéis verificado no período pós-pandemia, o custo médio de locação continua significativamente inferior ao custo de aquisição de imóveis, com diferença aproximada de US\$ 824 por mês, uma das maiores margens observadas desde o ano 2000².



Observa-se também redução gradual das taxas de vacância no mercado multifamily norte-americano, que passaram de 9,22% para 9,02% ao longo de três trimestres consecutivos, indicando recuperação parcial da absorção e normalização das condições de ocupação após o aumento recente de oferta³.



Em relação ao retorno dos ativos, os cap rates médios observados em oito das principais cidades no terceiro trimestre de 2024 foram de aproximadamente 5,4% para multifamily, 6,7% para industrial, 8,0% para escritórios e 6,3% para varejo, refletindo o ambiente de juros elevados e custos de financiamento mais altos verificados no período⁴.

Esses indicadores demonstram que o setor multifamily apresenta fundamentos de mercado relevantes e um ambiente de demanda consistente, ainda que sujeito às variações macroeconômicas e de taxas de juros.

O mercado imobiliário brasileiro é caracterizado por um déficit habitacional estrutural e pela expansão gradual da moradia por aluguel nas últimas décadas. De acordo com dados da Fundação João Pinheiro (FJP, 2022), o país ainda apresenta déficit habitacional relevante, refletindo a insuficiência da oferta de moradias adequadas para atender à demanda existente⁵.

¹ Cf. <https://www.census.gov/housing/hvs/files/currenthvspress.pdf>.

² Cf. <https://origininvestments.com/the-rent-vs-own-reality-gap/>.

³ Cf. <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-multifamily-marketbeat>.

⁴ Cf. <https://www.jpmorgan.com/insights/real-estate/commercial-term-lending/cap-rates-explained>.

⁵ Cf. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>.

Déficit Habitacional por região do Brasil (2022).



Entre 2000 e 2022, verificou-se crescimento da participação de moradias alugadas no total de domicílios brasileiros. Em 2000, aproximadamente 12,3% das residências eram ocupadas por inquilinos; em 2010, esse percentual passou para 16,4%, alcançando 20,9% em 2022, o que demonstra tendência consistente de ampliação da locação residencial no país⁶.



Além disso, é comum que os contratos de locação residencial no Brasil prevejam reajustes periódicos com base em índices de inflação, como o IPCA, contribuindo para a preservação do poder de compra da renda imobiliária ao longo do tempo⁷.



Esses fatores — o déficit habitacional persistente, o aumento da demanda por moradias para aluguel e a indexação inflacionária dos contratos — sustentam o crescimento do segmento de locação residencial e reforçam sua relevância no contexto do mercado imobiliário brasileiro.

O Estado de São Paulo é amplamente reconhecido como o maior polo econômico e industrial do Hemisfério Sul, respondendo por aproximadamente 31% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil. Além de ser o estado mais populoso e rico do país, figura entre os cinco maiores mercados consumidores da América Latina, caracterizando-se pela alta densidade econômica e pela concentração de atividades empresariais, industriais e de serviços⁸.

A capital paulista apresenta indicadores de renda superiores à média nacional: o salário médio do trabalhador paulistano alcançou R\$ 5.049,00 em 2024, valor cerca de 71% maior que a média brasileira⁹. Apesar dessa maior capacidade de renda,

⁶ Cf. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>.

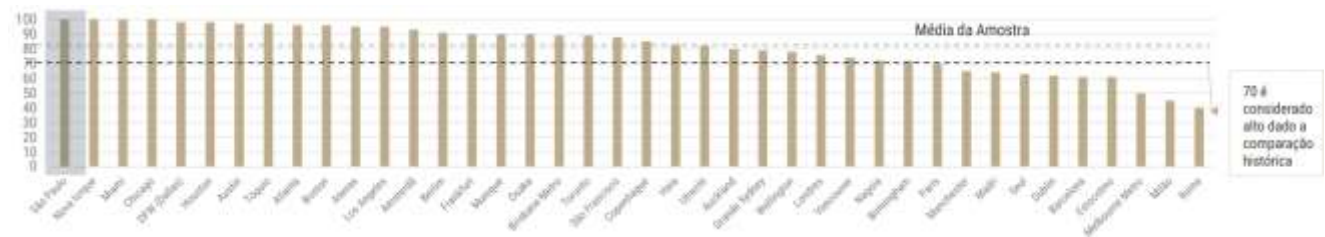
⁷ Cf. <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>.

⁸ Cf. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41893-em-2022-pib-cresce-em-24-unidades-da-federacao>.

⁹ Cf. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41893-em-2022-pib-cresce-em-24-unidades-da-federacao>.

o município ainda enfrenta um déficit habitacional estimado em mais de 350 mil domicílios, o que evidencia o descompasso entre oferta e demanda por moradias na cidade¹⁰.

Adicionalmente, estudos internacionais indicam que a relação entre o preço dos imóveis e a renda disponível per capita em São Paulo encontra-se em patamar historicamente elevado, sinalizando menor acessibilidade à aquisição da casa própria. Esse cenário reforça a tendência de crescimento da demanda por moradias para locação e o potencial do mercado de residenciais para renda na capital paulista¹¹.



A cidade de São Paulo reúne um estoque expressivo de edifícios antigos, o que cria condições favoráveis para o desenvolvimento de projetos de retrofit e requalificação urbana. Estima-se que cerca de 25% dos imóveis da capital paulista datem da década de 1970, o que corresponde a aproximadamente 7.000 prédios. Na região central da cidade, a média de idade dos edifícios é de 52 anos, bem acima da média nacional, de cerca de 25 anos¹². Além disso, há mais de 33 mil imóveis abandonados no município, o que reforça o potencial para projetos de revitalização e aproveitamento de estruturas existentes¹³.

O retrofit apresenta uma série de vantagens em relação a novos empreendimentos (greenfields), incluindo: (i) possibilidade de aquisição dos ativos a valores inferiores ao custo de reposição, especialmente em localizações centrais consolidadas; (ii) cronogramas de execução potencialmente mais curtos, quando o escopo do projeto é predominantemente interno; (iii) benefícios ambientais, com o reaproveitamento de estruturas existentes e a redução do consumo operacional; e (iv) contribuição à ativação urbana, por meio da criação de terrenos ativos que favorecem o uso misto e a vitalidade dos centros urbanos.

Nesse contexto, destaca-se o Programa Requalifica Centro (Lei Municipal nº 17.577/2021), criado pela Prefeitura de São Paulo com o objetivo de incentivar a requalificação de imóveis na região central. O programa prevê incentivos fiscais, como reduções de IPTU, ISS e ITBI, além de flexibilização de parâmetros urbanísticos e autorização para mudança de uso dos imóveis. De acordo com estimativas da própria Prefeitura, cerca de 3 mil imóveis são atualmente elegíveis para requalificação e reforma no âmbito do programa¹⁴.

Essas condições, associadas ao estoque existente e à política pública de incentivo, consolidam o retrofit como um vetor relevante de desenvolvimento imobiliário em São Paulo, especialmente nas áreas centrais.

Os projetos de retrofit com reuso de estrutura existente seguem um fluxo operacional característico, que compreende as etapas de originação, aquisição, aprovação de projetos, execução das obras, comercialização e desinvestimento. Cada uma dessas fases envolve prazos que podem variar em função do escopo das intervenções, do processo de obtenção de licenças e das condições estruturais e documentais dos imóveis.

De acordo com as estimativas internas da Planta Consultoria, o prazo médio observado entre a originação do projeto e o desinvestimento final é de aproximadamente 22 meses, embora esse período possa se alongar ou se reduzir conforme as especificidades de cada ativo e o ambiente regulatório aplicável:

¹⁰ Cf. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>.

¹¹ Cf. <https://www.hines.com/global-living-reimagined/full-report>.

¹² Cf. <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/sao-paulo-e-uma-cidade-dos-anos-70-14-dos-imoveis-e-daquela-decada/?srsltid=AfmBOoqNgrxaTRR6i4zYGQ84BYNhMh0BFJelXjtt8hamhqBQna9r3kIA>.

¹³ Cf. <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/censo-deve-mostrar-centro-de-sp-com-bem-mais-que-33-mil-imoveis-abandonados-band>.

¹⁴ Cf. <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/prefeitura-de-sp-sanciona-lei-do-retrofit-com-expansao-do-perimetro-de-abrangencia>.



Sobre a Planta Consultoria

A Planta Consultoria é uma desenvolvedora imobiliária especializada em projetos de retrofit com foco na cidade de São Paulo. Fundada em 2018, a companhia atua de forma integrada nas etapas de originação, estruturação, desenvolvimento e operação de empreendimentos urbanos voltados à requalificação de edifícios existentes.

A estrutura organizacional da Planta Consultoria é composta por três frentes complementares: (i) *Planta Inc* – responsável pelo desenvolvimento e execução dos projetos de retrofit; (ii) *Planta Inv* – voltada à originação de capital e à estruturação de veículos de investimento imobiliário; e (iii) *Planta Ops* – dedicada à gestão de operações comerciais e lojas âncoras vinculadas aos empreendimentos.

A companhia tem como diferenciais a capacidade de identificar e originar ativos em áreas centrais com potencial de reuso, a execução de obras com reaproveitamento de estruturas existentes e adequação de sistemas prediais, e a implementação de estratégias de ativação comercial (como a inserção de lojas e serviços no térreo) que contribuem para dinamizar o retorno dos empreendimentos e fortalecer o NOI (Net Operating Income). A depender do ciclo e do perfil de ocupação de cada projeto, as estratégias operacionais podem combinar formatos de locação de curta e longa permanência (short-stay e long-stay).

Desde sua fundação, a Planta Consultoria desenvolveu um portfólio relevante de empreendimentos voltados à requalificação de edifícios em São Paulo. O Portfólio I, já concluído e em operação, é composto por 6 prédios, totalizando 26.757 m², 309 unidades residenciais e 22 lojas. O Portfólio II, atualmente em produção, contempla outros 6 prédios, com 59.151 m², 656 unidades e 21 lojas.

Desde sua fundação em 2018, a Planta Consultoria vem consolidando sua atuação no mercado imobiliário paulistano, com foco em projetos de retrofit e requalificação de edifícios urbanos. Ao longo de sua trajetória, a companhia alcançou marcos relevantes de desenvolvimento e expansão, que incluem a originação e execução de empreendimentos localizados em áreas centrais de São Paulo, o lançamento de novos projetos de retrofit e a estruturação de veículos de investimento voltados a esse segmento:



A Planta Consultoria é composta por uma equipe de gestão com experiência nos segmentos de retrofit, engenharia, hospitalidade e novos negócios, reunindo profissionais com histórico de atuação em diferentes etapas do ciclo imobiliário.



A Planta Consultoria possui um portfólio de empreendimentos já concluídos e em operação, totalizando seis projetos performados, que abrangem centenas de unidades residenciais e milhares de metros quadrados de área construída. A seguir, são apresentados quatro dos seis empreendimentos concluídos pela companhia, ilustrando sua experiência na execução de projetos de retrofit em São Paulo.



Caso venha a ser contratada como Consultor Imobiliário do Fundo, a Planta Consultoria terá atuação voltada ao acompanhamento técnico e operacional dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, observadas as atribuições e responsabilidades previstas no Regulamento.

Como Consultor Imobiliário será responsável por elaborar e coordenar os projetos arquitetônicos, contratar e supervisionar os construtores responsáveis pelas obras de retrofit e acompanhar a execução física e financeira dos projetos, prestando suporte técnico ao Gestor e ao Administrador na avaliação e monitoramento dos ativos.

Além disso, a Planta Consultoria executará a etapa de mobiliário e decoração interna (FF&E) dos empreendimentos e prestará apoio na gestão de locações e arrendamentos, bem como na avaliação de oportunidades de alienação dos Imóveis.

Sobre a Assembleia Pós-Oferta

Após a conclusão da presente Oferta, o Administrador do Fundo convocará a Assembleia Pós-Oferta para deliberar sobre duas matérias principais.

A primeira matéria da ordem do dia tratará da contratação da Planta Consultoria como consultora imobiliária do Fundo. A Planta Consultoria já mantém contratos vigentes com as SPEs Imobiliárias cujas quotas serão adquiridas pelo Fundo, para prestação de serviços de assessoria técnica e acompanhamento de obras. Caso aprovada a contratação, a Planta Consultoria prestará serviços de apoio técnico e operacional ao Gestor e ao Administrador, incluindo: (i) análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) administração das locações ou arrendamentos, monitoramento de projetos e apoio na comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A segunda matéria da ordem do dia tratará da emissão de novas cotas da Subclasse C, a serem integralizadas pelas Vendedoras mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo, originados da venda das participações nas SPEs Imobiliárias. Nos termos da estrutura da Oferta, as Cotas C corresponderão inicialmente a aproximadamente 9,9% do total de cotas do Fundo, podendo, após a realização da Assembleia Pós-Oferta, ser emitidas novas Cotas C, conforme aprovado pelos cotistas.

Em complemento, conforme estimativas apresentadas pelo Gestor, a realização da emissão adicional de Cotas C mencionada acima resultará na ampliação da subordinação no âmbito do Fundo, que passará dos níveis iniciais previstos para cada cenário de captação (conforme descrito na Seção 2.2 deste Prospecto) para uma subordinação alvo correspondente à participação de aproximadamente 20% (vinte por cento) das Cotas C no total de cotas do Fundo. Nessa hipótese, a subordinação inicial consolidada — calculada com base na proporção entre o total de recursos representados pelas Cotas B e Cotas C frente ao o volume total de recursos captados do Fundo — atingirá, de forma estimada: (i) 37,0% (trinta e sete por cento) no cenário de captação mínima, mediante integralização adicional de aproximadamente R\$ 8,8 milhões em Cotas C; (ii) 39,4% (trinta e nove inteiros e quatro décimos por cento) no cenário de captação intermediária, mediante integralização adicional de aproximadamente R\$ 23,4 milhões em Cotas C; e (iii) 41,6% (quarenta e um inteiros e seis décimos por cento) no cenário de captação total, mediante integralização adicional de aproximadamente R\$ 25,9 milhões em Cotas C.

Quando forem realizar seu investimento nas Cotas A, por meio da plataforma de investimento, os Investidores receberão duas notificações: (i) uma para aprovação do investimento; e (ii) outra para eventual outorga de procuração, de caráter facultativo, autorizando a representação do investidor na Assembleia Pós-Oferta para votação das matérias acima descritas, de acordo com o edital de convocação e o Regulamento do Fundo.

ANEXO I. ESTUDO DE VIABILIDADE

São Paulo, 29 de setembro de 2025

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do FII MAUÁ PLANTA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela Mauá Capital Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, 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 9.061, de 28 de novembro de 2006, ou outro que venha a substituí-lo (“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”) do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 62.603.652/0001-78 (“Fundo”).

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, também, 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.

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.

Características Gerais da Oferta

A presente viabilidade considera a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, estruturada em Subclasse A (oferta pública primária), Subclasse B (oferta restrita a Investidores Profissionais) e Subclasse C (integralização por compensação de créditos), conforme o Regulamento. As Cotas A serão ofertadas ao público-alvo de Investidores Qualificados, ao preço unitário de R\$ 100,00, com quantidade de até 1.350.000 Cotas A (R\$ 135.000.000,00) e sem lote adicional/suplementar. O montante mínimo da Oferta das Cotas A é de R\$ 91.500.000,00 (915.000 Cotas A). As Cotas B poderão totalizar até R\$ 50.000.000,00 e as Cotas C até R\$ 20.300.000,00 ($\approx 9,90\%$ do total de emissão), todos a R\$ 100,00 por cota, sem lote adicional.

A captação total consolidada de referência para a viabilidade (A + B + C) é de R\$ 205.300.000,00 (Cenário Base), sendo também avaliados os cenários Intermediário (R\$ 149.830.000,00) e Mínimo (R\$ 136.500.000,00).

Depósito/Negociação: as Cotas A serão depositadas para distribuição no MDA e negociadas no Fundos21 (B3).

Premissas do Estudo de Viabilidade

Alocação

Com os recursos captados na 1ª Emissão do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, serão alocados 100% em **(i)** aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de até 3 (três) sociedades de propósito específico, constituídas com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175 (“SPEs Imobiliárias”); **(ii)** pagamento de dívidas das SPEs Imobiliárias; e **(iii)** realização de obras de Retrofit.

As SPEs Imobiliárias são proprietárias dos seguintes imóveis: **(i)** imóvel situado na Rua Clodomiro Amazonas, nº 249, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04537-010, objeto das matrículas nº 77.426 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Victória”); **(ii)** imóvel situado na Rua Marquês de Itú, nºs 80, 84, 88, 90 e 92, Consolação, cidade de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 65.707 do 5º Cartório de

Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Petrah”); e (iii) imóvel situado na Rua Nebraska, nº 443, Brooklin Novo, cidade de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 76.911 do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel Nebraska” e, em conjunto com o Imóvel Victória e com o Imóvel Petrah, os “Imóveis”, e juntamente com as SPEs Imobiliárias, os “Ativos Alvo”).



Ativo 3: Nebraska (Brooklin)

Retrofit com VGV potencial de R\$ 82 milhões

Informações do Projeto

- Terrace: 2.900 m² | Pavimentos: 7
- Uso: Predominante Residencial, térreo/loja comerciais
- Áreas potenciais: Residencial 5.688 m², comercial 114 m²
- Unidades: 56 residenciais | 1 comercial
- Escopo: Retrofit do edifício

Fotos do Projeto

PLANTA

Rua Nebraska, 443 - Brooklin (SP)

- Estação integrada com oferta de serviços (comércio, recreação)
- 10m do metrô Campo Limpo
- 1.5km da Barroca

Situação e números

~R\$80 milhões VGV Esperado

~R\$62 milhões CAPEX

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 Emissão e da Oferta, equivalente a R\$ 205.300.000,00 (duzentos e cinco milhões e trezentos mil reais) serão destinados para a aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de 3 (três) sociedades de propósito específico (Victoria, Petrah e Nebraska), constituídas com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175 (“SPEs Imobiliárias”); (ii) pagamento de dívidas das SPEs Imobiliárias; e (iii) realização de obras de Retrofit.

Estudo de Viabilidade – Projeções e Fluxo de caixa

Projeções consolidadas do fundo com base em premissas internas para CAPEX, cronograma, vendas e despesas.

Fluxo de Caixa previsto na operação¹ - Cenário Base

Fluxo de Caixa [R\$ Mil]	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Captação Total	205.300			
Desenvolvimento Imobiliário	-19.663	-68.535	-26.721	-3.601
Victoria	-4.300	-26.458	-17.024	-2.684
Petrah	-1.800	800	-626	-
Nebraska	-3.763	-26.179	-11.173	-1.226
Maximização Operacional		2.377	3.296	2.125
Victoria	-	-	-	-
Petrah	-	2.177	237	-
Nebraska	-	-	3.061	3.126
Venda do Ativo			154.731	86.894
Victoria	-	-	386.320	9.778
Petrah	-	-	34.413	-
Nebraska	-	-	-	82.416
Amortização Dívida Pré-Existente	-72.228			
Victoria	-63.775	-	-	-
Petrah	-8.457	-	-	-
Nebraska	-	-	-	-
Resultado Operacional Caixa	-61.591	-66.157	109.307	80.818
Custos da Oferta	-6.094			
Taxa de Administração, Oestilo e Corredoria	-421	-3.673	-1.817	-293
Resultado Caixa	-67.685	-69.830	107.490	80.525
Distribuição Cota Série A	0	0	155.380	0
Distribuição Cota Menor	0	0	33.343	22.509
Distribuição Subordinada	0	0	0	68.326
Distribuição Total	0	0	188.723	80.835

Observações

No momento da venda do ativo, o fluxo de caixa distribuível, caso a venda seja efetuada, deverá observar a seguinte ordem:

- pagamento dos juros devidos à subclasse A até que a remuneração preferencial seja de IPCA +6,27% a.a. seja atingido;
- pagamento do prêmio da subclasse A;
- pagamento dos juros devidos à subclasse B até que a remuneração preferencial seja de IPCA +12% a.a. seja atingido;
- amortização do saldo de principal da subclasse A (Em caso de Victoria, amortização total, em caso de Nebraska as Petrah, amortização proporcional das subclasse A e B);
- amortização do saldo de principal da subclasse B;
- eventual excesso de retorno deverá ser distribuído à subclasse C.

Projeção para Pagamento da Subclasse A

De acordo com as premissas utilizadas e considerando DCV firmado com a Brckfield², o fluxo decorrente da venda do ativo Victoria seria suficiente para pagamento dos valores devidos aos cotistas da Subclasse A.

Cenário 2: Em caso de Distribuição Parcial, considerando a captação do Montante Intermediário

Em caso de Distribuição Parcial, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, equivalente a R\$ 149.830.000,00 (cento e quarenta e nove milhões, oitocentos e trinta mil reais) serão destinados para a aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de 2 (duas) sociedades de propósito específico (Victoria e Petrah), constituídas com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM

175 (“SPEs Imobiliárias”); (ii) pagamento de dívidas das SPEs Imobiliárias; e (iii) realização de obras de Retrofit.

Estudo de Viabilidade – Projeções e Fluxo de caixa PLANTA[®]

Projeções consolidadas do fundo com base em premissas internas para CAPEX, cronograma, vendas e despesas.

1 Fluxo de Caixa previsto na operação¹ - Cenário Intermediário

Fluxo de Caixa (R\$ Mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Captação Total	149.539			
Desenvolvimento Imobiliário	-6.999	-36.867	-17.260	-2.274
Victoria	-2.100	-20.187	-16.744	-2.274
Peruá	-1.600	-960	-516	-
Resultado Operacional	-	2.177	237	-
Victoria	-	-	237	-
Peruá	-	2.177	-	-
Venda do Ativo	-	-	194.731	8.279
Victoria	-	-	189.200	8.279
Peruá	-	-	5.431	-
Amortização Dívida Pré-Existente	-78.238	-	-	-
Victoria	-68.771	-	-	-
Peruá	-8.467	-	-	-
Resultado Operacional Caixa	-78.238	-27.891	177.708	8.005
Costos da Oferta	-6.110	-	-	-
Taxa de Administração, Gestão e Consultoria	-925	-2.012	-1.065	-264
Resultado Caixa	-85.560	-29.903	176.623	5.892
Distribuição Cota Sênior	0	0	139.767	0
Distribuição Cota Meza	0	0	36.397	0
Distribuição Subordinada	0	0	36.547	8.279
Distribuição Total	0	0	194.731	8.279

Observações

No momento da venda do ativo, o fluxo de resultado distribuível, caso a venda seja efetiva, deverá observar a seguinte ordem:

(i) pagamento dos juros devidos à subclasse A até que a remuneração preferencial alvo de IPCA +5,27% a.a. seja atingida;

(ii) Pagamento do prêmio da subclasse A;

(iii) pagamento dos juros devidos à subclasse B até que a remuneração preferencial alvo de IPCA +12% a.a. seja atingida;

(iv) amortização do saldo de principal da subclasse A (Em caso de Victoria, amortização total, em caso de Peruá, amortização proporcional das subclases A e B);

(v) amortização do saldo de principal da subclasse B;

(vi) eventual excesso de retorno deverá ser distribuído à subclasse C.

Projeção para Pagamento da Subclasse A

De acordo com as premissas utilizadas e considerando CCV firmado com a Brookfield[®], o fluxo decorrente da venda do ativo Victoria seria suficiente para pagamento dos valores devidos aos cotistas da Subclasse A.

Cenário 3: 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 Emissão e da Oferta, equivalente a R\$ 136.500.000,00 (cento e trinta e seis milhões e quinhentos mil reais) serão destinados para a aquisição de quotas ou de ações, conforme o caso, representativas do capital social de emissão de 1 (uma) sociedade de propósito específico (Victoria), constituída com objeto compatível com as atividades permitidas a fundos de investimentos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175 (“SPEs Imobiliárias”); (ii) pagamento de dívidas da SPE Imobiliária; e (iii) realização de obra de Retrofit.

Estudo de Viabilidade – Projeções e Fluxo de caixa PLANTA[®]

Projeções consolidadas do fundo com base em premissas internas para CAPEX, cronograma, vendas e despesas.

1 Fluxo de Caixa previsto na operação¹ - Cenário Mínimo

Fluxo de Caixa (R\$ Mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Captação Total	136.500			
Desenvolvimento Imobiliário	-5.199	-29.298	-16.777	-2.267
Victoria	-5.199	-29.206	-16.777	-2.267
Resultado Operacional	-	-	-	-
Victoria	-	-	-	-
Venda do Ativo	-	-	160.326	8.279
Victoria	-	-	160.326	8.279
Amortização Dívida Pré-Existente	-43.771	-	-	-
Victoria	-43.771	-	-	-
Resultado Operacional Caixa	-48.871	-29.298	143.543	5.872
Costos da Oferta	-5.266	-	-	-
Taxa de Administração, Gestão e Consultoria	-279	-1.734	-932	-161
Resultado Caixa	-74.416	-30.934	142.612	5.812
Distribuição Cota Sênior	0	0	106.542	0
Distribuição Cota Meza	0	0	32.397	0
Distribuição Subordinada	0	0	37.441	8.279
Distribuição Total	0	0	160.326	8.279

Observações

No momento da venda do ativo, o fluxo de resultado distribuível, caso a venda seja efetiva, deverá observar a seguinte ordem:

(i) pagamento dos juros devidos à subclasse A até que a remuneração preferencial alvo de IPCA +5,27% a.a. seja atingida;

(ii) Pagamento do prêmio da subclasse A;

(iii) pagamento dos juros devidos à subclasse B até que a remuneração preferencial alvo de IPCA +12% a.a. seja atingida;

(iv) amortização do saldo de principal da subclasse A (Em caso de Victoria, amortização total, em caso de Peruá, amortização proporcional das subclases A e B);

(v) amortização do saldo de principal da subclasse B;

(vi) eventual excesso de retorno deverá ser distribuído à subclasse C.

Projeção para Pagamento da Subclasse A

De acordo com as premissas utilizadas e considerando CCV firmado com a Brookfield[®], o fluxo decorrente da venda do ativo Victoria seria suficiente para pagamento dos valores devidos aos cotistas da Subclasse A.

Cenários de Captação

Oferta estruturada por cenários que variam com a captação, priorizando proteção do Sênior e clareza dos ativos-alvo.

Como vai funcionar a Captação?

- A oferta será realizada em 3 cenários, que variam conforme o volume captado na Classe Sênior (Subclasse A).
- Em todos os cenários estima-se que a amortização da Subclasse A aconteça após recebimento dos recursos decorrentes da alienação do ativo Victoria.

Cenário 2: Victoria + Petrah - Cenário Intermediário*

- Volume FII: Inicial* de R\$ 149,83 mi | Alvo* de R\$ 173,19 mi
- Aportes: A) R\$ 105,0 mi | B) R\$ 30,0 mi | C) -R\$ 14,8 mi (9,9%), alvo* de -R\$ 38,2 mi
- Subordinação Inicial*: -30,0%
- Subordinação alvo*: -39,4%

Cenário 1: Apenas Victoria no Fundo - Captação Mínima*

- Volume FII: Inicial* de R\$ 136,5 mi | Alvo* de R\$ 145,3 mi
- Aportes: A) R\$ 91,5 mi | B) R\$ 31,5 mi | C) R\$ 13,5 mi (9,9%), alvo* de R\$ 22,3 mi
- Subordinação Inicial*: -33,0%
- Subordinação alvo*: -37,0%

Cenário 3: Victoria + Petrah + Nebraska - Cenário Base*

- Volume FII: Inicial* de R\$ 205,3 mi | Alvo* de R\$231,2 mi
- Aportes: A) R\$ 135,0 mi | B) R\$ 50,0 mi | C) -20,3mi (9,9%), alvo* de R\$ 46,2 mi
- Subordinação Inicial*: -34,3%
- Subordinação alvo*: -41,6%

Alvo: Integralização restante da Subordinada após ASC

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.

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse Estudo, considera três tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, que será objeto alvo de 100% do investimento do Fundo: **(i)** Receita da operação de *multifamily* de dois ativos (Petrah e Nebraska); **(ii)** receita com as aplicações financeiras do “Caixa” do Fundo; **(iii)** resultado de venda dos imóveis/SPEs, principal gerador de caixa para amortização segundo a ordem de pagamentos.

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) CRI; e (iii) Letras de Créditos Imobiliários (iv) Rendimentos recebidos de

fundos imobiliários (v) locação de imóveis (vi) Ganho de capital na venda/alienação dos imóveis. 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 a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente Estudo, foi considerada a alíquota de IPCA + 7,00% líquidos de IR nas aplicações do “Caixa” do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa IPCA

Despesas do Fundo

- Taxa de administração e Gestão: 0,97% do PL ao ano
- Taxa de Performance: 0,00%
- Outros custos do Fundo no valor de 0,10% ao ano.

Premissas Macro e Micro

Petrah		Nebraska		Victoria	
Prazos		Prazos		Prazos	
Início Obra	1	Início Obra	1	Início Obra	5
Fim Obra	3	Fim Obra	18	Fim Obra	17
Venda	16	Venda	31	Venda	18
				Aluguel Comercial	0
Empreendimento		Empreendimento		Empreendimento	
Privativa R (m ²)	2.504	Privativa R (m ²)	5.068	Privativa R (m ²)	4.820
Privativa nR (m ²)	102	Privativa nR (m ²)	114	Privativa Comercial (m ²)	1.008
R\$/m ² R	90	R\$/m ² R	110	Privativa Loja (m ²)	534
R\$/m ² nR	110	R\$/m ² nR	80		
Custo m ²	11,0	Custo m ²	12,3		
Aluguel Mensal (R\$ Mi)	237	Aluguel Mensal (R\$ Mi)	567		
VGV (R\$ Mil)	34.412	VGV (R\$ Mil)	82.415	VGV (R\$ Mil) - Contr. B	168.599
Cap Rate Venda (%)	8,25%	Cap Rate Venda (%)	8,25%		

Aplicação Caixa: 7% a.a. líquido de IR

Estudo de viabilidade feito de forma “Real” — todos os fluxos convertidos para termos reais; taxa real do rendimento do caixa: [7,00% a.a.] líquido de IR.

Cronograma operacional: Petrah inicia operação **fev/26**, venda **fev/27**; Victoria venda **abr/27** (última parcela **mar/28**); Nebraska inicia operação **mai/27** e venda **mai/28**. (A amortização depende das **vendas**.)

Por fim, o VGV de Victoria foi considerado o valor do CCV firmado com a Brookfield. Já referente a Petrah e Nebraska, foi considerado um valor de aluguel por m², respectivamente, de 90 reais e 110 reais, para as unidades residenciais, e 110 reais e 80 reais para as unidades não residências, respectivamente. Com isso, temos a receita

liquida de aluguel de cada imóvel, por ano, gerando o “NOI” anual. Com base nisso, foi usado a premissa de venda de um cap rate de 8,25%, em cada imóvel, para gerar o VGV de venda dos imóveis.

Já os custos de obra, vieram de orçamentos elaborados pela Planta.

Remuneração Cotas

A Subclasse A terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano (“Rentabilidade Alvo Subclasse A”);

Adicionalmente, as Cotas A farão jus a um prêmio correspondente ao percentual de 1% (um por cento) sobre o valor de integralização de tais Cotas A (“Prêmio Cotas A”), de modo que, após a integralização, o valor patrimonial das Cotas A será acrescido de tal percentual;

Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse A, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas A (“Rendimentos Prioritários Subclasse A”);

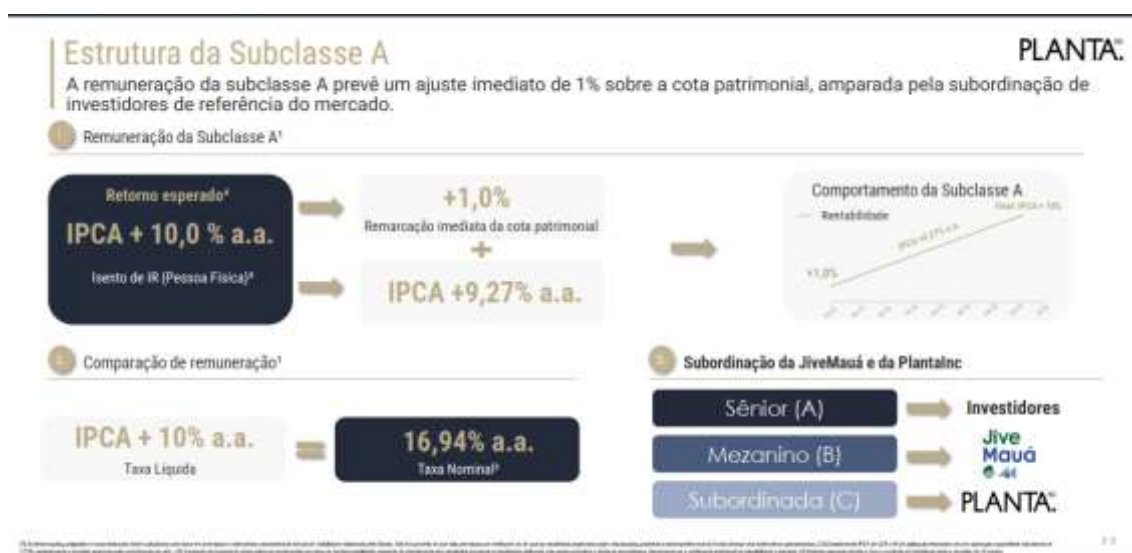
Os Rendimentos Prioritários Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse A para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse A devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

A Subclasse B terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“**Rentabilidade Alvo Subclasse B**”);

Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse B, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das

Cotas B corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas B (“**Rendimentos Prioritários Subclasse B**”).

Os Rendimentos Prioritários Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas B será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse B para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse B devidos na próxima data de pagamento (e assim subseqüentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);



Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do mercado imobiliário, de capitais. Esse cenário considera a captação do montante inicial da oferta.

Prazo de duração e liquidação

O Fundo e a Classe têm prazo de 36 meses contados da Data de Início do Fundo. As Subclasses seguem esse prazo.

Amortização das Cotas

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros

auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior:

- (a) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento; e
- (b) distribuição de rendimentos das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas B, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento.

Em caso de venda, direta ou indireta, de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda das participações nas SPEs Imobiliárias ou dos Imóveis (incluindo valores distribuídos pelas SPEs Imobiliárias ao Fundo, na hipótese de venda dos Imóveis pelas SPEs Imobiliárias), efetivamente recebido pela Classe, já descontadas as despesas das SPEs Imobiliárias e do Fundo, os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel ("Recursos da Venda"), deverão ser utilizados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos:

- (a) desde que assim admitido nos termos da legislação aplicável, eventual recomposição do Fundo de Despesas;
- (b) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas A e a atualização monetária das Cotas A acumulados e não pagos;
- (c) o pagamento do Prêmio Cotas A;
- (d) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas B e a atualização monetária das Cotas B acumulados e não pagos;

- (e) o pagamento do valor de principal das Cotas A, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado que: (i) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 3 ou da SPE 3, o saldo que remanescer após o pagamento das despesas, remunerações e correções monetárias previstas no *caput* (“Saldo Remanescente”) será utilizado prioritariamente para o pagamento do valor de principal das Cotas A; e (ii) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 1 ou do Imóvel 2 ou das respectivas SPEs Imobiliárias, o valor equivalente ao Saldo Remanescente multiplicado pela razão entre o patrimônio líquido das Cotas A e a soma do patrimônio líquido das Cotas A e das Cotas B, será utilizado para o pagamento do valor de principal das Cotas A;

- (f) o pagamento do valor de principal das Cotas B, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado o valor correspondente ao Saldo Remanescente que sobejar no caso da alocação mencionada no item “b” acima; e

- (g) após o resgate das Cotas A e das Cotas B, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas C, até o seu resgate integral.

Estudo de Mercado



Macro Brasil – Déficit, aluguel e inflação

PLANTA

FJP 2022 aponta déficit habitacional relevante; participação de moradia de aluguel cresce no país; contratos costumam prever reajuste por índice de inflação

1 Brasil mantém déficit habitacional¹

Déficit habitacional por região do Brasil (2022)²



¹ FJP 2022 - Fundação de Política de Desenvolvimento Urbano (FUNURB) - São Paulo, 2022. ² Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo de 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>

2 Participação de aluguel aumentou entre 2000 e 2022¹

Distribuição dos inquilinos em domicílios particulares permanentes (2022)²



3 Contratos de aluguel podem prever reajuste por índice inflacionário

Índice Geral de Preço a Aluguel (IGPA) - Núcleo e Meta¹



São Paulo – Escala econômica, renda e acessibilidade

PLANTA

Estado responde por ~31% do PIB do Brasil, renda média na capital é superior à nacional; indicadores globais sinalizam acessibilidade à compra em patamar elevado vs histórico

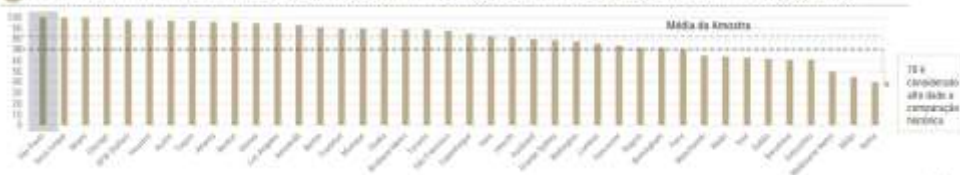
1 Escala econômica do Estado de São Paulo¹

- São Paulo é reconhecida como o **maior polo econômico e industrial** do Hemisfério Sul;
- Responsável por **31% do PIB do Brasil**;
- Estado **mais populoso e rico da América Latina**, ficando entre o **top 5 maior mercado consumidor** da América Latina;
- Salário médio do trabalhador paulistano chegou em R\$ 5.049 em 2024, **71% maior que a média nacional**.

2 A capital de São Paulo apresenta um déficit habitacional de mais de 350 mil²



3 Índice Preço da moradia / Renda disponível per capita³ mostra que a acessibilidade de adquirir uma residência em São Paulo está em patamar elevado vs. Histórico⁴



Retrofit em São Paulo – Estoque e Incentivos

PLANTA

Estoque de prédios antigos em áreas centrais viabiliza projetos de requalificação; a cidade possui programa específico.

1 Contexto de estoque

- 25% dos imóveis na capital são da década de 1970 – aproximadamente **7.000 prédios**;
- **52 anos é a média de idade dos prédios** na região central de São Paulo, contra uma média brasileira de 25 anos;
- Existem mais de **33 mil imóveis abandonados** no centro de São Paulo.

2 Vantagens do Retrofit

- **Aquisição muitas vezes abaixo do custo de reposição** em localização central, conforme casos analisados;
- **Cronograma potencialmente menor que um greenfield** quando o escopo é interno;
- **Impacto ambiental**: Itaquecimento da estrutura existente e **potencial de redução do consumo operacional**;
- Possibilidade de **ativação urbana** com térreos ativos;

3 Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/21)

- Programa da Prefeitura de SP que incentiva **retrofit** na região central;
- Incentivos fiscais (OPTIL, ISE, ITBI) ao **retrofit**;
- Flexibilização urbanística (parâmetros e mudança de uso);
- **3 mil imóveis** elegíveis para requalificações e reformas dentro do Programa Requalifica Centro;

4 Retrofit em São Paulo na mídia

Sem escritórios novos, centro de SP aposta em retrofit e sede do governo

Retrofit chega a bairros nobres de São Paulo

Mercado de retrofit devolve ao centro paulistano poder de atração de novos negócios imobiliários

¹ FJP 2022 - Fundação de Política de Desenvolvimento Urbano (FUNURB) - São Paulo, 2022. ² Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo de 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>

³ Índice Geral de Preço a Aluguel (IGPA) - Núcleo e Meta. Disponível em: <https://www.fipe.com.br/>

⁴ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo de 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>

Planta Inc – Perfil, portfólio e execução

PLANTA[®]

Desenvolvedora focada em *retrofit* em São Paulo, com atuação integrada e portfólio concluído e em produção

1 Quem é a Planta Inc?

- **Fundada em 2018;**
- **Originação/estruturadora de projetos urbanos (retrofit);**
- **Modelo integrado:**
 - **P.Dev** – Desenvolvimento
 - **P.Cap** – Capital/Veículos de Investimento
 - **P.Ops** – Lojas Ancoradas/Operações

2 Diferenciais

- **Capacidade de originação** em áreas centrais com potencial de *reuso*;
- **Execução de retrofit** com reaproveitamento de estrutura existente e adequações de sistemas;
- **Atratividade comercial** (lojas/serviços) para diversificar o retorno e apoiar a NOI;
- **Estratégias operacionais** que podem combinar *short-stay* e *long-stay* de acordo com o ciclo.

3 O que já foi feito e o que está sendo feito?

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| • Portfólio I <i>performed</i> | • Portfólio II em produção |
| • 6 prédios | • 6 prédios |
| • 26.757 m ² | • 59.151 m ² |
| • 309 unidades | • 656 unidades |
| • 22 lojas | • 21 lojas |

4 Validação de mercado?

Brookfield compra 5 prédios da Planta em mais uma aposta no multifamily

© 2023 Jive Mauá. Todos os direitos reservados. Este documento contém informações confidenciais. Qualquer reprodução ou distribuição não autorizada é proibida. Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a aprovação prévia da Jive Mauá. (10/2023) | 10

Planta Inc – Principais marcos (2018-2025)

PLANTA[®]

Linha do tempo resumida

Timeline dos principais marcos da Planta[®]



© 2023 Jive Mauá

Equipe & Organograma – Experiência e estrutura

PLANTA[®]

Diretoria com atuação em *retrofit*, engenharia, hospitalidade e novos negócios, Organograma societário do grupo.

Diretoria¹

Guil Blanche - CEO
Empreendedor de Impacto, fundou em 2012 o Studio Matter. Em 2018 fundou a Planta. Foi premiado pelo *Forbes* *Under 30* em 2018 por relevantes projetos de requalificação urbana. Hoje é referência brasileira no *Retrofit*.

Tatiana Ishikawa
Desenvolvimento
Insper

Rafael Feldman
Engenharia
Insper

Alan Prado
Hospitalidade
PARRA DE SPINELLI

Marcos Zacher
Novos Negócios
USP
CYRELA

Filipe Oliveira
Operações
E-3 MAUÁ
A-Gestão OR

Organograma¹

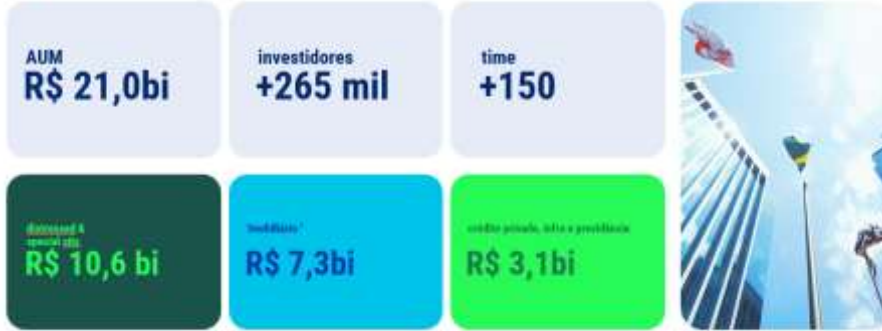


© 2023 Jive Mauá. Todos os direitos reservados. Este documento contém informações confidenciais. Qualquer reprodução ou distribuição não autorizada é proibida. Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a aprovação prévia da Jive Mauá. (10/2023) | 10

JiveMauá

Principais números

JiveMauá
PLANTA



Fonte: Relatório Anual 2021 | 21 | 14/06/2022

JiveMauá

Flagship funds - fundos imobiliários

JiveMauá
PLANTA

	MCC111 Patrimônio Líquido: R\$ 1,6 bi Início 2019	MGRF11 Patrimônio Líquido: R\$ 1,1 bi Início 2021	MCCF11 Patrimônio Líquido: R\$ 916mi Início 2023	FII Mauá Log Patrimônio Líquido: R\$ 1,7 Bi Início 2025
	FII Listado	FII Listado	FII cotado	Sênior - FII Setorizado Sub - FII Listado
	Foco em ativos de crédito imobiliário (CRI High Grade)	Capital garantido. Foco na maturação de títulos e recebíveis em circulação	Foco em operações de crédito estruturado de perfil moderado	FII de Tijolo com corpora e galpões logísticos
	NTN-B + 200 BPS 100 BPS NET	NTN-B + 300 + 400 BPS 200 BPS NET	NTN-B + 300 + 400 BPS 200 BPS NET	Cap Rate de aplicação de 11% a.a.
DY	12,8%	16,7%	11,6%	Sênior: 9,25% Sub: 12,0%
P/VP	8,95	0,83	-	Sênior: IPCA + 9,25% + kicker Sub: 12,8% + Ganho de capital
Carregos¹	IPCA + 8,7%	IPCA + 11,1%	IPCA + 9,8% (57%) CR + 5,8% (31%)	Investido: 100% Locados ABL 4 galpões: 634.000 m ²
Portfólio	Credito: 55% PI: 1% Caixa: 5%	Credito: 51% Imóveis + Estruturados: 29% Outros: 20%	Credito: 91% Caixa: 7%	

Nota: * Investimentos em ABL, operações de crédito estruturado e recebíveis em circulação. Não inclui operações de crédito imobiliário e operações de crédito estruturado de perfil moderado. Fonte: Relatório Anual 2021 | 22 | 14/06/2022

JiveMauá

Histórico no segmento imobiliário

JiveMauá
PLANTA



Fonte: Relatório Anual 2021 | 23 | 14/06/2022



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 PELA PRÓPRIO GESTOR (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.

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 DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES

DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

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.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

ANEXO II. ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
DAYCOVAL D66 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 62.603.652/0001-78**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **DAYCOVAL D66 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 62.603.652/0001-78 (“Fundo”), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora, em conjunto com a Daycoval Asset (conforme abaixo definida), por ato particular (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”);
- II. A Administradora, deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo;
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A alteração da denominação do Fundo para “**FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, o qual será regido pelos termos e condições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022;
2. A destituição do **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº

72.027.832/0001-02 (“Daycoval Asset”), da qualidade de gestora da carteira do Fundo. A Daycoval Asset, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretroatável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Asset, incluindo, mas não se limitando, àqueles a título de taxa de administração e taxa de performance, não havendo mais nada a reclamar, em juízo ou fora dele;

3. A contratação dos seguintes prestadores de serviço do Fundo, bem como a celebração dos respectivos contratos de prestação de serviços:
 - a) **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo (“Gestora”), de modo que, quando tratada em conjunto com a Administradora, a Gestora e a Administradora serão denominadas “Prestadores de Serviços Essenciais”;
 - b) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para atuar como coordenador líder das Ofertas, com a remuneração a ser estabelecida no contrato de distribuição (“Coordenador Líder”);
4. A alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do “Anexo I” a este instrumento (“Novo Regulamento”);
5. Aprovar, em conjunto com a Gestora, a primeira emissão e distribuição pública, mediante esforços restritos de colocação, de cotas das subclasses A, B e C da classe única de cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Ofertas” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), observado o disposto nos suplementos que constam do “Anexo II” ao presente instrumento.
6. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preâmbulo, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo.

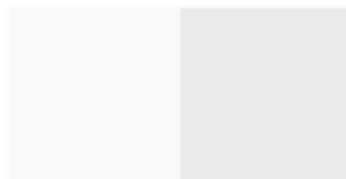
Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.
Gestor

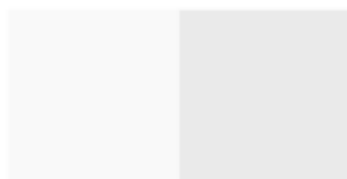
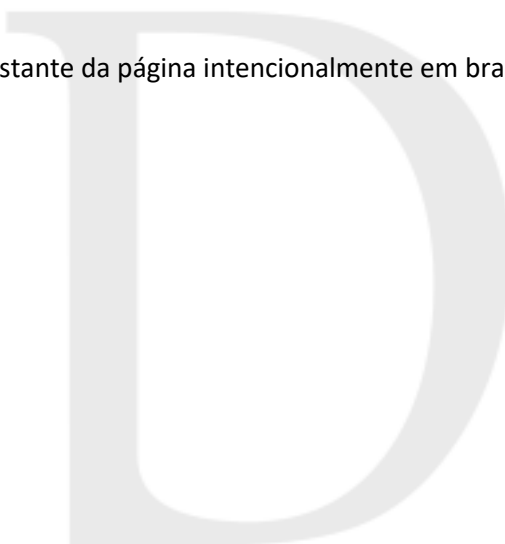
D



ANEXO I

**REGULAMENTO DO FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78**

(Restante da página intencionalmente em branco)



ANEXO II

**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ
PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78**

OFERTA PÚBLICA

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão:	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta:	Até R\$135.000.000 (cento e trinta e cinco milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) cotas.
Valor Unitário de Emissão:	R\$100,00 (cem reais).
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais).
Lote Adicional:	Não há.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial, desde que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido e observado o disposto no prospecto da oferta de cotas da subclasse A, que será divulgado nos termos da Resolução CVM 160 (“ <u>Prospecto</u> ”) em relação aos diferentes cenários de captação. As cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas.
Público-Alvo:	Investidores considerados qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Destinação dos Recursos:	Os recursos a serem captados no âmbito da oferta serão destinados prioritariamente à aquisição dos Ativos Alvo e ao investimento nas SPEs Imobiliárias, observada a Política de Investimento e o disposto no Prospecto.
Tipo da Oferta:	Registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
Forma de Colocação:	Oferta pública com rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Período de Colocação:	O início da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da Resolução CVM 160, o encerramento da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:	As cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, utilizando-se os procedimentos da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
Distribuidor/Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.



**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ
PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78**

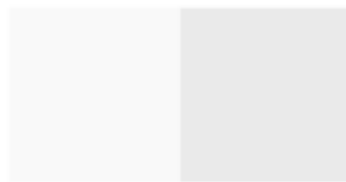
OFERTA PÚBLICA

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse B os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão:	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta:	Até R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 500.000 (quinhentas mil) cotas.
Valor Unitário de Emissão:	R\$100,00 (cem reais).
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 31.500.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos mil reais).
Lote Adicional:	Não há.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial, desde que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, observado que o montante de cotas da subclasse B efetivamente distribuído será determinado na forma prevista no prospecto de distribuição das cotas da subclasse A, que será divulgado nos termos da Resolução CVM 160. As cotas da subclasse B que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas.
Público-Alvo:	Investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Destinação dos Recursos:	Os recursos a serem captados no âmbito da oferta serão destinados prioritariamente à aquisição dos Ativos Alvo e ao investimento nas SPEs Imobiliárias, observada a Política de Investimento e o disposto no prospecto da oferta de cotas da subclasse A.
Tipo da Oferta:	Registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
Forma de Colocação:	Oferta pública com rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Período de Colocação:	O início da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da Resolução CVM 160, o encerramento da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a oferta a qualquer momento.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:	As cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, utilizando-se os procedimentos da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

Distribuidor/Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
--	--

D



ANEXO II

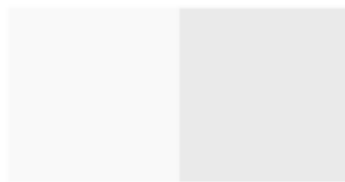
**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ
PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78**

OFERTA PÚBLICA

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse C os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão:	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta:	Até R\$ 20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais).
Quantidade de Cotas:	Até 203.000 cotas.
Valor Unitário de Emissão:	R\$100,00 (cem reais) cada cota, nos termos do Regulamento.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).
Lote Adicional:	Não há.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial, desde que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, observado que o volume de emissão e integralização das cotas da subclasse C deverá corresponder a 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) do volume total de emissão das cotas objeto da Primeira Emissão. As Cotas da subclasse C que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas.
Público-Alvo:	Investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Destinação dos Recursos:	Considerando a integralização mediante compensação de créditos indicada abaixo, não haverá recursos disponíveis para alocação, pelo Fundo, com a realização da oferta das cotas da subclasse C.
Tipo da Oferta:	Registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
Forma de Colocação:	Oferta pública com rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Período de Colocação:	O início da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM. Nos termos da Resolução CVM 160, o encerramento da oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a oferta a qualquer momento.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:	As cotas serão subscritas e integralizadas utilizando-se os procedimentos internos do Escriturador, dentro do prazo de colocação, sendo que a integralização deverá ocorrer

	exclusivamente mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo.
Distribuidor/Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.



ANEXO III. VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

**REGULAMENTO DO
FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78
07/11/2025**

O FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

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

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Apêndices”	Os apêndices descritivos de cada uma das Subclasses.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos Alvo”	Os Imóveis, que poderão ser detidos pelo Fundo diretamente ou por meio de participação nas SPEs Imobiliárias e/ou na Holding.

“Ativos do Fundo” ou “Ativos”	São os Imóveis, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.8 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Balcão B3”	Balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
“Comitê Consultivo”	O comitê consultivo do Fundo conforme previsto na cláusula 7 do Anexo.
“Consultor Imobiliário”	O consultor imobiliário que venha a ser contratado para atuar como consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”	<i>“Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças”</i> a ser celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, e o Consultor Imobiliário e com a interveniência da Gestora.
“Cotas A”	Cotas da Subclasse A.
“Cotas B”	Cotas da Subclasse B.

“Cotas C”	Cotas da Subclasse C.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante” ou “Escrutador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
“Data de Distribuição”	Significa o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Desenvolvedor”	A PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A. , sociedade por ações, com sede na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, prestador de serviços contratado nos termos dos contratos de consultoria celebrados no âmbito das SPEs Imobiliárias, que é responsável pelo acompanhamento das obras dos Imóveis, conforme mencionado no item 7.2(b)(i) do Anexo.

“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Eventos de Avaliação”	As ocorrências verificadas pela Gestora e informadas à Administradora, previstas no item 13.1. do Anexo.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo”	FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Fundos21”	Fundos21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.
“Fundo de Despesas”	Fundo destinado a custear as despesas ordinárias do Fundo, conforme descrito no item 8.2 da parte geral deste Regulamento.
“Fundo de Obras 1”	Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 1 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 1.
“Fundo de Obras 2”	Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 2 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 2.
“Fundo de Obras 3”	Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 3 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 3.
“Fundo(s) de Obras”	O Fundo de Obras 1, o Fundo de Obras 2 e o Fundo de Obras 3, considerados em conjunto ou individual e indistintamente.
“Gestora”	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º Andar - parte, Torre Norte do Centro Empresarial Mário Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o

nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, ou a sua sucessora a qualquer título.

“Holding”	Sociedade, constituída sob a forma de sociedade anônima ou limitada, que venha a ser objeto de investimento do Fundo com a finalidade de centralizar as participações societárias nas SPEs Imobiliárias e, indiretamente, nos Imóveis.
“Imóveis”	Imóvel 1, Imóvel 2 e Imóvel 3, em conjunto, que são os bens imóveis que poderão compor a carteira do Fundo, diretamente ou por meio da participação do Fundo nas SPE Imobiliárias e/ou na Holding.
“Imóvel 1”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Brooklin Novo.
“Imóvel 2”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Consolação.
“Imóvel 3”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Itaim Bibi.
“Investidores Autorizados”	Os Investidores Qualificados que se enquadrem no público-alvo de cada uma das Subclasses.
“Investidores Profissionais”	Investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Investidores Qualificados”	Investidores considerados qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“IPCA/IBGE”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Justa Causa”	Significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao

cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento; (ii) comprovada violação material no cumprimento de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM; (iii) comprovada fraude no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Regulamento, em qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula, devidamente reconhecida por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha disso obtida, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento; e (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou, ainda, propositura de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101/05, ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei nº 11.101/05.

“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“Lei nº 11.101/05”	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“MDA”	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.
“Ofertas”	Quaisquer ofertas a serem realizadas para a colocação e distribuição das Cotas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
“Outros Ativos”	Os ativos descritos nas alíneas (b) a (k) do item 6.3 do Anexo, cuja gestão caberá exclusivamente à Gestora, sempre em obediência às regras e à Política de Investimento dispostas neste Regulamento.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.

“Prestadores de Serviços Essenciais”	A Administradora e a Gestora, em conjunto.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 10.2 do Anexo.
“Recursos da Venda”	Os valores líquidos recebidos pelo Fundo em decorrência da venda, direta ou indireta, dos Imóveis ou das participações nas SPEs Imobiliárias, conforme item 11.3 do Anexo.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Rendimentos Prioritários Subclasse A”	Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe A, observados os termos e condições previstos no Apêndice A.
“Rendimentos Prioritários Subclasse B”	Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe B, observados os termos e condições previstos no Apêndice B.
“Rentabilidade Alvo Subclasse A”	Conforme definido no Apêndice A.
“Rentabilidade Alvo Subclasse B”	Conforme definido no Apêndice B.
“Resolução CVM nº 160/22”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor.
“Saldo Remanescente”	O valor remanescente após o pagamento das despesas, remunerações e correções monetárias, e que será destinado à amortização das Cotas A e/ou Cotas B, conforme previsto no item 11.3(b) do Anexo.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“SPE 1”	Sociedade por ações, detentora do Imóvel 1.

“SPE 2”	Sociedade empresária limitada unipessoal, detentora do Imóvel 2.
“SPE 3”	Sociedade empresária limitada unipessoal, detentora do Imóvel 3.
“SPEs Imobiliárias”	SPE 1, SPE 2 e SPE 3, em conjunto, que são as sociedades, detentoras dos Imóveis que, indiretamente, poderão compor a carteira do Fundo.
“Subclasse A”	Subclasse A da Classe, regida nos termos do Apêndice A do Anexo.
“Subclasse B”	Subclasse B da Classe, regida nos termos do Apêndice B do Anexo.
“Subclasse C”	Subclasse C da Classe, regida nos termos do Apêndice C do Anexo.
“Subclasses”	Subclasse A, Subclasse B e Subclasse C quando referidas em conjunto.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Consultoria”	A taxa de consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos o item 5.9 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

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

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

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contado da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por deliberação em Assembleia.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, acima qualificada.

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

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, bem como as orientações da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável e nos termos previstos no Anexo, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez e aos Outros Ativos;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e
 - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

- (j) conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (k) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (l) fiscalizar, com o auxílio da Gestora, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

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

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias;
 - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas por este Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

- (g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (h) observar as disposições deste Regulamento;
- (i) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas formalizações relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe assinar os documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a orientação da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, observadas as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor, limitando-se sua atuação à verificação da regularidade jurídica e documental dos Imóveis e das SPEs Imobiliárias envolvidas.

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

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

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira dos Ativos do Fundo (excetuando-se os Imóveis) será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento, observadas as disposições do Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável.

5.8 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

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

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (d) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições deste Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, exceto pelos Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (j) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, formalize a alienação dos Imóveis, das SPEs Imobiliárias e/ou outras sociedades investidas pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento e conforme previsto no Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável;
- (k) gerir individualmente a carteira dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (l) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sendo que, com relação aos Imóveis, deverá considerar a Política de Investimento e as disposições do Contrato de Consultoria Imobiliária;

- (m) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (n) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (o) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (p) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observado o quanto disposto neste Regulamento e no Anexo a esse respeito;
- (q) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos do Fundo, conforme sua respectiva política de voto;
- (r) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (s) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem, direta ou indiretamente, os Ativos do Fundo.

Vedações

5.10 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto por garantias eventualmente prestadas ao adquirente no âmbito da alienação de quotas ou ações das SPEs Imobiliárias e/ou dos Imóveis;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(g) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.12 É vedado à Gestora e ao Consultor Imobiliário receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente

prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso do Consultor Imobiliário, na sugestão de investimento.

5.13 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

5.13.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

Responsabilidades

5.14 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.14 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

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

6.2 A Gestora e/ou o Consultor Imobiliário poderão ser destituídos de suas respectivas funções, com ou sem Justa Causa, mediante deliberação da Assembleia.

6.2.1 Na hipótese de destituição sem Justa Causa da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, será devida a remuneração que o prestador de serviço destituído teria direito a receber caso permanecesse em suas funções até o

término do prazo de duração do Fundo, tomando-se como referência a remuneração percebida no último mês anterior à destituição.

6.2.2 A destituição de um prestador de serviços, isoladamente, não constitui fundamento para a destituição de quaisquer Demais Prestadores de Serviços, nem afeta a remuneração devida aos demais.

6.2.3 Para fins deste item, a Gestora ou o Consultor Imobiliário não poderão ser destituídos por Justa Causa em razão de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto em lei.

6.2.4 Em caso de destituição com Justa Causa, descredenciamento (nos termos do item 6.1.(c) acima, ou renúncia da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, os valores devidos a título de remuneração serão pagos *pro rata temporis* até a data do efetivo desligamento do respectivo prestador de serviço, não sendo devida qualquer remuneração ou indenização adicional após tal data.

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

6.3.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.3.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3.3 Aplica-se o disposto no item 6.3.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.3.4 No caso de descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.3.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.3.6 Nas hipóteses referidas no item 6.3.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

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

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviços Essencial.

6.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5 acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.3.2 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação

extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

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

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data. No caso de destituição da Administradora, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referente aos ativos ou direitos integrantes do patrimônio do Fundo. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.9 A Gestora atuará na administração da carteira do Fundo e no desempenho das atribuições previstas neste Regulamento até a amortização total das Cotas A e das Cotas B.

6.9.1 Em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que ocorrer a amortização total das Cotas B, após comunicação da Gestora, a Administradora deverá convocar Assembleia para deliberar sobre (i) a aprovação do substituto da Gestora; ou (ii) a alteração deste Regulamento para que o Fundo deixe de contar com a figura de um gestor, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, caso, à luz da política de investimentos então vigente,

não seja exigida a participação de gestor como prestador de serviço essencial, observado que, caso a Administradora não deseje seguir como único Prestador de Serviços Essenciais do Fundo ou não concorde com o gestor substituto a ser deliberado pela Assembleia, poderá a Administradora solicitar que seja deliberada, também, a substituição da Administradora. Referida alteração do Regulamento deverá contemplar, também, a criação de comitê consultivo, ao qual serão atribuídas as funções a serem, nesta oportunidade, especificadas.

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

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo, da Classe e dos Prestadores de Serviços Essenciais, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (h) honorários e despesas de advogados contratados para a elaboração ou a revisão de documentos relativos ao Fundo ou à distribuição pública das Cotas de qualquer subclasse ou série;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (j) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (k) despesas com a realização da Assembleia;
- (l) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (m) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (n) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (o) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração ou na Taxa de Gestão, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento;
- (t) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (u) Taxa de Consultoria e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, a ser desempenhada pelo Consultor Imobiliário, objetivando (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a

exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas, se aplicável;
- (w) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (x) quaisquer valores devidos à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário em razão de sua destituição sem Justa Causa, conforme previsto no item 6.2.1 da parte geral do Regulamento;
- (y) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) despesas (incluindo reembolso) relacionadas à estruturação do Fundo e da Oferta da Primeira Emissão, incluindo, mas não se limitando, a remuneração devida a prestadores de serviço, honorários de assessores jurídicos, consultores, auditores, coordenadores e outros assessores, custos para obtenção de documentos e certidões, taxas de registro perante a CVM, a B3 e demais entidades autorreguladoras competentes, bem como quaisquer custos e despesas, comprovadamente incorridos, relacionados à estruturação do Fundo;
- (aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (bb) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Estão abrangidos como encargos do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/22 e do item 8.1 (g) deste Regulamento, os honorários advocatícios contratuais, os honorários de sucumbência, as custas, as despesas processuais e quaisquer outros custos ou encargos arbitrais, judiciais e extrajudiciais, bem como eventuais condenações imputadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, quando figurarem: (a) no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

8.1.2 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer Prestador de Serviços Essenciais do Fundo ou pelo Consultor Imobiliário por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido

suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 8.1.1 acima.

8.1.3 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 8.1.1 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

8.1.4 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 8.1.1 acima, a liquidação do Fundo ficará condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do prestador de serviços essencial do Fundo que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram a constituição de tais provisões, ou à adoção de outro mecanismo de garantia equivalente, conforme deliberado em Assembleia e acordado por tal prestador essencial.

8.1.5 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 8.1.4 acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o Prestador de Serviços Essenciais em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos Cotistas do Fundo, na proporção de suas Cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas.

8.1.6 Caso os valores transferidos à conta vinculada, ou assegurados ao Prestador de Serviço Essencial por outro mecanismo de garantia, nos termos do item 8.1.4 acima, revelem-se insuficientes para a integral cobertura das despesas judiciais ou arbitrais que ensejaram a constituição da provisão, os Cotistas do Fundo na ocasião ficarão obrigados, de forma solidária entre si, a complementar os valores necessários ao Prestador de Serviço Essencial em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação formal sobre o tema.

8.1.7 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta da Administradora.

8.2 Será constituído um fundo de despesas (“**Fundo de Despesas**”) para fazer frente ao pagamento das despesas ordinárias do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, do Escriturador, Auditor Independente e Demais Prestadores Serviços, em montante correspondente a, inicialmente, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que, a partir de então, os recursos do Fundo de Despesas sempre deverão corresponder, no mínimo, ao montante estimado de despesas relativas aos 4 (quatro) meses subsequentes, sendo que, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas estejam inferiores ao montante acima descrito, deverá ser observado o mecanismo de recomposição com a

utilização dos recursos oriundos das receitas do Fundo, de acordo com a cascata descrita no item 11.3.

8.3 Será constituído, no âmbito do Fundo, um fundo de reserva destinado à realização das obras dos Imóveis integrantes de sua carteira, composto por três subcontas gerenciais, individualizadas para cada SPE Imobiliária, nos valores estimados suficientes para custear o desenvolvimento de cada um dos Imóveis (ora referidas como: “**Fundo de Obras 1**”, no caso da SPE Imobiliária 1; “**Fundo de Obras 2**”, no caso da SPE Imobiliária 2; e “**Fundo de Obras 3**”, no caso da SPE Imobiliária 3; e, quando referidas em conjunto ou individual e indistintamente, o(s) “**Fundo(s) de Obras**”).

8.3.1 A transferência dos valores dos Fundos de Obras para a Holding e/ou para as respectivas SPEs Imobiliárias será realizada pela Administradora, conforme orientação da Gestora.

8.3.2 Os recursos depositados nos Fundos de Obras poderão ser utilizados, a qualquer momento e conforme orientação da Gestora, para pagamento de despesas do Fundo ou recomposição do Fundo de Despesas.

8.3.3 Na hipótese em que seja verificado que o saldo de um dos Fundos de Obras é superior ao custo a incorrer de um determinado Imóvel, o valor correspondente até o saldo excedente poderá ser transferido para outro Fundo de Obras, conforme orientação da Gestora.

8.3.4 Na hipótese em que, após finalizada a obra de determinado Imóvel, com a expedição do respectivo Auto de Conclusão de Obra ou Habite-se, o saldo excedente do respectivo Fundo de Obras poderá ser transferido para outro Fundo de Obras e/ou utilizado para pagamento de rendimentos e/ou prêmio e/ou amortizações, conforme orientação da Gestora, observados os limites da legislação aplicável.

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

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

9.1 A apuração do valor dos Imóveis é de responsabilidade da Administradora.

9.1.1 Em relação aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros de Liquidez, a responsabilidade será do Custodiante e, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, da Administradora.

9.1.2 O Custodiante calculará os valores dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de

informação, de acordo com a regulamentação vigente, conforme o critério de apreçamento reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

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

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

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

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

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

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

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

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

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

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

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

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

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

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia da Classe deliberar sobre as matérias abaixo indicadas, observadas aquelas que, nos termos dos Apêndices de cada Subclasse, dependam, cumulativamente, de deliberação específica em Assembleia da respectiva Subclasse:

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

(iii) deliberar sobre a substituição do Custodiante;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(v) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vi) alterar este Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item 12.1;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vii) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, observada a exceção do §1º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

<p>(xii) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(xiv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, bem como sobre a alteração da Taxa de Consultoria;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(xv) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(xvi) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<p>(xvii) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>
<p>(xvii) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B,</p>	<p>Maioria dos votos dos Cotistas presentes.</p>

conforme previsto no Apêndice B;	
(xviii) alteração dos Covenants previstos no item 13.1. do Anexo.	Majoria dos votos dos Cotistas presentes.

12.1.1 Nas hipóteses em que a matéria estiver sujeita, nos termos deste Regulamento ou dos respectivos Apêndices, à deliberação em Assembleia de Subclasse, deverão ser observados, cumulativamente, os quóruns de deliberação aplicáveis à Assembleia da Classe e à Assembleia da Subclasse envolvida, conforme o caso.

12.1.2 A Assembleia de Subclasse deverá ser realizada de forma conjunta com a Assembleia da Classe, hipótese em que a Administradora deverá proceder à apuração dos votos separadamente, de modo que os quóruns e resultados das deliberações da Assembleia da Classe e da Assembleia de Subclasse sejam verificados e registrados de forma independente, ainda que em um mesmo ato assemblear.

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

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

12.1.5 As alterações referidas nos itens 12.1.4(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.4 (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

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

12.3 Em caso de reestruturação do Fundo (seja via cisão, fusão, incorporação ou outro mecanismo permitido pela regulamentação), a Assembleia que aprovar a

operação poderá prever que não haverá direito de reembolso no caso de cotistas dissidentes, desde que observada a regulamentação aplicável.

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

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

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

12.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.16 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

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

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

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

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.7.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

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

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

12.8.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

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

12.8.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos

nas alíneas (a) a (c) do item 12.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2 acima.
- (d) Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.13 O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

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

12.15 Ressalvado o disposto nos itens 12.15.1 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.15.1 A vedação de que trata o item 12.15 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.15(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.15.2 A vedação de que trata o item 12.15 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de

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

12.15.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 12.15 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.16 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

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

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

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

12.17.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 15 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

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

12.20 Aplicam-se à assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

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

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

13.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K à Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

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

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

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv) acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

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

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

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

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

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

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

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

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

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em

que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação de agência classificadora de risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

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

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

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

- (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

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

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

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

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

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.

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

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

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

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

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

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://jivemaua.com.br/compliance/>.

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

16. TRIBUTAÇÃO

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

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

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

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

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

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

18. FORO

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

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO
FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

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

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe ou da respectiva subclasse ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 11 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Início do Fundo, que pode ser prorrogado por deliberação em Assembleia.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, observado o quanto disposto nos respectivos Apêndices de cada Subclasse.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada que objetive (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (c) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1 acima.

4.2.1 Os serviços mencionados nas alíneas do item 4.2 acima, são de contratação facultativa. Não obstante, em até 30 (trinta) dias da Data de Início do Fundo, o Fundo poderá contratar o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços indicados na alínea (b) do item 4.2 acima. A contratação de Consultor Imobiliário que seja parte relacionada das SPEs Imobiliárias e/ou dos Cotistas da Subclasse C dependerá de prévia aprovação em Assembleia, que será convocada para este fim, após o encerramento da Oferta das Cotas da Primeira Emissão, e deverá deliberar sobre (i) a contratação do Consultor Imobiliário; e (ii) a alteração do Regulamento para inclusão dos dados cadastrais do Consultor Imobiliário contratado e sua remuneração.

4.2.2 Os serviços mencionados nas alíneas do item 4.1 acima são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.3 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado na alínea (b) do item 4.2 acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

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

4.2.5 Fica caracterizada como conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas à Administradora ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

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

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

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

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

Custodiante

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

Escriturador

4.6 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.7 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.8 A Gestora deverá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

Distribuidores

4.9 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora.

Consultor Imobiliário

4.10 O Consultor Imobiliário poderá ser contratado para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, bem como administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja igual ou inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); ou **(b)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.1.1 Adicionalmente, será devido à Administradora o valor fixo mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, a título de remuneração pelos serviços de administração e controladoria.

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 0,8235% (zero vírgula oito dois três cinco por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mensal mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros de Liquidez ou Outros Ativos e de controladoria, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.3.2 Durante os primeiros 3 (três) meses, contados da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, aplicam-se as seguintes condições especiais: (i) a Taxa de Administração será fixa no valor mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais); e (ii) a Taxa de Custódia será fixa no valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

5.4 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de

Administração, Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

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

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

5.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.8 Não haverá cobrança de taxa de performance.

5.9 O Consultor Imobiliário, se contratado, fará jus a uma remuneração fixa mensal, a ser prevista no Contrato de Consultoria Imobiliária ("**Taxa de Consultoria**").

5.9.1 A remuneração referente à Taxa de Consultoria deve ser paga mensalmente, por período vencido, a partir da contratação do Consultor Imobiliário.

5.9.2 Sem prejuízo da Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário poderá prestar serviços de consultoria imobiliária também à Holding e/ou às SPEs Imobiliárias, hipótese em que será remunerado diretamente por essas sociedades, pela prestação de serviços correspondente, conforme definido especificamente para cada empreendimento imobiliário e formalizado por meio de contrato assinado com a Holding ou as SPEs Imobiliárias contratantes, conforme o caso.

5.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22.

5.11 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, conforme decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.12 O Fundo não terá taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 Os recursos da Classe, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, observada a Política de Investimento descrita neste Capítulo 6 e os termos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

6.2 A Classe tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento, através de ganho de capital e renda por meio do investimento, principalmente, nos Imóveis, seja diretamente ou por meio de participação nas SPEs Imobiliárias e/ou na Holding (“**Ativos Alvo**”).

6.3 A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos imobiliários (sendo os itens (b) a (k) referidos, individual ou conjuntamente, como “**Outros Ativos**”):

- (a) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
- (b) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de

fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (h) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (i) letras hipotecárias;
- (j) letras de crédito imobiliário; e
- (k) letras imobiliárias garantidas.

6.4 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.5 Os recursos do Fundo que não estejam investidos, direta ou indiretamente, nos Imóveis, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, em Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez.

6.6 A Classe, quando investir preponderantemente em valores mobiliários, deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo.

6.6.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens 6.3(f), 6.3(g) e 6.3(h), acima.

6.7 A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.8 Uma vez integralizadas as Cotas objeto de qualquer Oferta, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras, não estiver aplicada em Imóveis, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

6.8.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.9 O Fundo poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.10 O Fundo não deterá, inicialmente, quaisquer Imóveis diretamente, devendo os investimentos imobiliários ser realizados por intermédio de sociedades de propósito específico, holdings ou outras estruturas societárias controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo. A detenção direta de Imóveis pelo Fundo dependerá de prévia aprovação em Assembleia.

6.11 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo, exceto no que se refere ao Consultor Imobiliário, cuja rescisão dependerá de aprovação da Assembleia e alteração deste Regulamento, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os

Ativos do Fundo, para quaisquer terceiros;

- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

6.13 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.14 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22.

6.14.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.15 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no Informe Anual, previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

6.16 A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos Cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.17 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

7. COMITÊ CONSULTIVO

7.1 A Classe contará, durante o prazo de duração do Fundo ou até que deliberado em Assembleia que um Evento de Avaliação constitui um evento de liquidação, o que primeiro ocorrer, com um Comitê Consultivo composto por 3 (três) membros, sendo cada um deles representante de uma das Subclasses e indicado em Assembleia da respectiva Subclasse (“**Comitê Consultivo**”).

7.1.1 Poderão ser nomeados membros do Comitê Consultivo quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, inclusive os próprios Cotistas do Fundo, os funcionários, diretores e representantes da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso. No caso de pessoas físicas, a Assembleia que indicar o membro do Comitê Consultivo deverá indicar, também, um suplente para suprir eventuais ausências do membro nas reuniões. Em caso de eleição de pessoa jurídica, esta deverá informar à Administradora, por escrito, as pessoas físicas que a representarão nas reuniões (sendo um representante principal e um suplente), sendo certo que a substituição das pessoas físicas que representam o membro pessoa jurídica deverá ser comunicada ao Administrador, por escrito, sem a necessidade de aprovação em Assembleia da Subclasse e/ou qualquer formalidade adicional.

7.1.2 O mandato dos membros do Comitê Consultivo será por prazo indeterminado, podendo os Cotistas de cada Subclasse, a qualquer tempo, solicitar à Administradora a convocação de uma Assembleia da Subclasse com o objetivo de aprovar a substituição do membro que representar a referida Subclasse no Comitê Consultivo (devendo, na mesma Assembleia, aprovar a nomeação do substituto).

7.1.3 Também caberá à Assembleia da respectiva Subclasse nomear o membro substituto nas hipóteses de renúncia, destituição ou vacância do cargo (por morte, interdição ou qualquer outra razão), sendo que, nessas hipóteses, até que o cargo de membro do Comitê Consultivo seja preenchido, as deliberações serão tomadas pelos demais membros.

7.1.4 Os membros iniciais indicados por cada Subclasse para compor o Comitê Consultivo deverão ser eleitos na primeira Assembleia do Fundo.

7.2 O Comitê Consultivo tem por competência aprovar previamente a realização das seguintes atividades:

- (a) venda direta ou indireta dos Imóveis durante o Prazo de Duração do Fundo, ressalvado o período de Evento de Avaliação em curso, sendo vedada a recusa do Comitê Consultivo a propostas de venda que observem, cumulativamente, os seguintes critérios: (i) forma de pagamento em dinheiro; (ii) que o recebimento estimado do preço de venda seja suficiente para que a amortização total das Cotas A e das Cotas B ocorram integralmente dentro do Prazo de Duração do Fundo; (iii) comprador com crédito satisfatório, a critério da Gestora; e (iv) preço de venda compatível com o previsto no orçamento anual do Fundo aprovado;
- (b) contratação, rescisão ou aditamento dos contratos de obras dos Imóveis, sendo vedada a recusa do Comitê Consultivo a contratações que observem, cumulativamente: (i) o cronograma máximo previamente indicado pelo Desenvolvedor nos respectivos Anexos I, item “Cronograma de Desenvolvimento” (desconsideradas as Hipóteses de Atraso previsto nos respectivos contratos), dos “Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”, celebrados entre as SPEs Imobiliárias e a Desenvolvedora, em 25/09/2025 com relação à SPE Imobiliária 1, em 26/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 2 e em 06/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 3; (ii) o custo máximo estimado previsto pelo Desenvolvedor nos respectivos Anexos I, item “Orçamento Estimado (CAPEX)” previsto nos respectivos “Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”, celebrados entre as SPEs Imobiliárias e a Desenvolvedora, em 25/09/2025 com relação ao SPE Imobiliária 1, em 26/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 2 e em 06/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 3; (iii) que os aditamentos de um mesmo contrato sejam limitados a 5% (cinco por cento) do valor contratado inicialmente, de forma individual ou agregada; e (iv) avaliação da contratação em relação a aspectos pertinentes, tais como compliance e situação de crédito da contratada;
- (c) propostas de locação que envolvam, individualmente, por Imóvel, mais de 10% (dez por cento) da área locável, bem como outras locações que não observem os critérios ordinários a serem definidos pela Gestora e comunicados ao Comitê Consultivo; e
- (d) aprovar, a partir de 2026 para o exercício de 2027, dentro de até 30 dias corridos da sua apresentação, o orçamento anual relativo às Sociedades e Imóveis, apresentado anualmente pelo Desenvolvedor. Decorrido o

referido prazo sem manifestação expressa de aprovação ou de solicitação de esclarecimentos por parte do Comitê Consultivo, o orçamento será automaticamente considerado aprovado.

7.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, deverão ser observados, sem a necessidade de ratificação ou qualquer nova aprovação, os contratos firmados pelas SPEs Imobiliárias anteriormente à transferência de suas quotas ou ações ao Fundo.

7.3 O Comitê Consultivo se reunirá a qualquer tempo, mediante solicitação de qualquer de seus membros, da Administradora ou da Gestora, sempre que necessário nos termos deste Regulamento ou sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

7.3.1 As reuniões do Comitê Consultivo serão convocadas pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer dos membros, por correio eletrônico, sendo dispensada a convocação quando todos comparecerem, hipótese em que a reunião será considerada validamente instalada.

7.3.2 As reuniões poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou outro meio eletrônico que assegure a participação de todos os membros, devendo suas deliberações serem formalizadas por escrito em ata assinada pelos presentes (inclusive por meio eletrônico).

7.3.3 O quórum de instalação e de deliberação de qualquer matéria nas reuniões do Comitê Consultivo será de maioria de seus membros. Em caso de impasse nas deliberações, a matéria deverá ser submetida à deliberação da Assembleia da Classe.

7.4 Os membros do Comitê Consultivo deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, quaisquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio deliberado em Assembleia, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, os Cotistas deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação e, em qualquer hipótese, somente poderão ser reveladas as informações exigidas pela autoridade em questão.

7.5 Todos os membros do Comitê Consultivo da Classe deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê Consultivo, bem como à Administradora, e estes últimos deverão informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses dos membros do Comitê Consultivo com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito. Neste caso, deverá ser

subtraído o membro conflitado do número total de votos válidos para fins de definição da maioria absoluta.

7.6 Observada a obrigação de informar prevista no item anterior, os membros do Comitê Consultivo poderão integrar comitês consultivos, de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em sociedades que atuem no(s) mesmo(s) setor(es) de atuação dos Ativos investidos.

8. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

8.1 A Administradora, consoante o disposto na Resolução CVM nº 175/22, poderá contratar, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário, para que este preste os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

8.2 Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, são obrigações do Consultor Imobiliário, se aplicável:

- (a) assessorar o Fundo e a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos em Imóveis, incluindo identificação, análise, seleção e avaliação de propostas de Imóveis que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como identificação, análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (b) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, assessorar a Administradora no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros;
- (c) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, auxiliar a Administradora no relacionamento com os locatários dos Imóveis, conforme for aplicável, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamento dos Imóveis;
- (d) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, acompanhar e monitorar investimentos nos Imóveis, auxiliando a Administradora na (i) recomendação, supervisão e gestão de implementação de construções, reformas, melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços; (ii) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, pela

Holding ou pelas SPEs Imobiliárias, às expensas do Fundo ou de suas investidas, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (iii) assessoria na contratação destas empresas especializadas visando à manutenção do valor dos Imóveis;

- (e) recomendar à Administradora e/ou à Gestora a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos do Fundo, sempre que o Fundo tiver direito de fazer a indicação; e
- (f) recomendar à Administradora a alienação dos Imóveis, incluindo a avaliação de propostas de compra e venda dos Imóveis, seja diretamente ou por meio das SPEs Imobiliárias, observadas as condições de mercado, os objetivos da Classe e a Política de Investimento;
- (g) auxiliar a Administradora e a Gestora na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

9. FATORES DE RISCO

9.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados no prospecto da Oferta da Primeira Emissão e no Informe Anual, previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

9.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

10. COTAS

Características gerais das Cotas

10.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas do Fundo.

10.1.1 O patrimônio líquido da Classe será dividido em cotas da Subclasse A (“**Cotas A**”), cotas da Subclasse B (“**Cotas B**”) e cotas da Subclasse C (“**Cotas C**”), as quais possuem os mesmos direitos políticos (observadas as matérias sujeitas a aprovação específica adicional de cada Subclasse), diferenciando-se quanto à ordem de preferência no pagamento de rendimentos,

amortizações e resgates, sendo que as Cotas A terão preferência em relação às Cotas B e Cotas C, e as Cotas B terão preferência em relação às Cotas C, na forma prevista neste Anexo e respectivos Apêndices.

10.1.2 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

Emissão das Cotas

10.2 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até (i) 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta) Cotas A; (ii) 500.000 (quinhentas mil) Cotas B; e (iii) 200.300 (duzentas mil e trezentas) Cotas C, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, independentemente da Subclasse, perfazendo a Primeira Emissão o montante total de até R\$ 205.300.000,00 (duzentos e cinco milhões e trezentos mil reais).

10.3 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, sendo que a oferta de Cotas A será destinada a Investidores Qualificados e as ofertas de Cotas B e Cotas C serão destinadas a Investidores Profissionais.

10.4 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22, sendo o montante mínimo de colocação de cada subclasse de Cotas no âmbito da Primeira Emissão, assim como as demais características da oferta, previstos no ato de aprovação da emissão, nos termos do art. 10, §1º da Resolução CVM nº 175/22. Caso atingidos os montantes previstos no ato de aprovação e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

10.5 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22 e os quóruns previstos no item 12.1 da parte geral do Regulamento e nos Apêndices.

10.6 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da

emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 e observado o ato que aprovar a nova oferta.

10.7 O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora, tendo como referência, preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas da subclasse em questão; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, se houver, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (em qualquer caso, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora).

10.8 Todas as Cotas de uma mesma subclasse assegurarão a seus titulares direitos iguais, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, eventual nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

10.9 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas poderão ter, conforme deliberação em Assembleia, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

10.9.1 A Assembleia que aprovar a emissão das Cotas deverá determinar se os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

10.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na cláusula 16 da parte geral deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

10.11 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-

alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

10.12 As Cotas que não forem subscritas durante o prazo de distribuição de cada Oferta serão canceladas pela Administradora.

10.13 Poderá ser permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão, conforme determinado pela Assembleia que aprovar a emissão. Caso, admitida a subscrição parcial e findo o prazo para subscrição de Cotas de determinada emissão, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da Oferta, a Administradora deverá:

- (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

10.14 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, deverá ser observado o disposto na Resolução CVM nº 160/22 (ou em norma que venha a substituí-la) em relação à distribuição parcial.

10.15 Não poderá ser iniciada nova Oferta de Cotas de uma mesma subclasse antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

10.16 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

10.17 As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, admitindo-se, no caso das Cotas C, a integralização mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo ou entrega de ativos, observado o disposto nos itens abaixo e nos respectivos Apêndices.

10.17.1 Os casos de integralização mediante entrega de ativos deverão ser precedidos da apresentação de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, que possua conteúdo considerado como satisfatório pela Administradora, desde que observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice. O laudo é dispensado caso os ativos entregues para integralização

sejam cotas de fundos de investimento. A integralização de Cotas mediante a entrega de ativos será realizada fora do ambiente da B3.

10.17.2 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição, sendo certo que a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (c.i) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (c.ii) valor total que deverá ser integralizado; e (c.iii) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

10.17.3 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

10.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

10.19 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Depósito e Negociação das Cotas

10.20 As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3. Adicionalmente, as Cotas A serão – e as Cotas B e Cotas C poderão ser, mediante solicitação dos respectivos Cotistas – admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente por meio do Fundos21, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

10.20.1 O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Tais Cotas serão registradas diretamente pelo Escriturador em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador, em nome dos respectivos titulares, para fins de comprovação da propriedade e da qualidade de Cotista, sem a emissão de certificados.

10.21 Nas negociações de Cotas, realizadas exclusivamente em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os

adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.22 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

10.23 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160/22.

10.24 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

10.25 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.2 A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, sem prejuízo da situação prevista no item 11.3 e do disposto no item 11.4.1, abaixo:

- (a) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento; e
- (b) distribuição de rendimentos das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas B, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento.

11.3 Em caso de venda, direta ou indireta, de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda das participações nas SPEs Imobiliárias ou dos Imóveis (incluindo valores distribuídos pelas SPEs Imobiliárias ao Fundo, na hipótese de venda dos Imóveis pelas SPEs Imobiliárias), efetivamente recebido pela Classe, já descontadas as despesas das SPEs Imobiliárias e

do Fundo, os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel (“Recursos da Venda”), deverão ser utilizados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos:

- (a) desde que assim admitido nos termos da legislação aplicável, eventual recomposição do Fundo de Despesas;
- (b) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas A e a atualização monetária das Cotas A acumulados e não pagos;
- (c) o pagamento do Prêmio Cotas A;
- (d) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas B e a atualização monetária das Cotas B acumulados e não pagos;
- (e) o pagamento do valor de principal das Cotas A, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado que: (i) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 3 ou da SPE 3, o saldo que remanescer após o pagamento das despesas, remunerações e correções monetárias previstas no *caput* (“**Saldo Remanescente**”) será utilizado prioritariamente para o pagamento do valor de principal das Cotas A; e (ii) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 1 ou do Imóvel 2 ou das respectivas SPEs Imobiliárias, o valor equivalente ao Saldo Remanescente multiplicado pela razão entre o patrimônio líquido das Cotas A e a soma do patrimônio líquido das Cotas A e das Cotas B, será utilizado para o pagamento do valor de principal das Cotas A;
- (f) o pagamento do valor de principal das Cotas B, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado o valor correspondente ao Saldo Remanescente que sobejar no caso da alocação mencionada no item “b” acima; e
- (g) após o resgate das Cotas A e das Cotas B, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas C, até o seu resgate integral.

11.4 Havendo disponibilidades, e observada a ordem de prioridade disposta nos itens 11.2 e 11.3 acima, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos titulares de Cotas A e Cotas B mensalmente, a critério da Administradora, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos (“**Data de Distribuição**”). Observado o disposto no item 11.1 acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

11.4.1 Em vista (i) das regras previstas pela regulamentação em vigor em relação às distribuições de rendimentos e amortizações de cotas de fundos imobiliários, e (ii) do objetivo de atribuir aos Cotistas de cada Subclasse os retornos indicados nos Apêndices, de acordo com o disposto nos itens 11.2 e 11.3 acima, a Administradora deverá, caso necessário, convocar Assembleia para deliberar sobre a retenção de resultados do Fundo em percentual superior a 5% (cinco por cento) do lucro apurado no semestre, e sua destinação de acordo com a ordem de pagamentos prevista neste Regulamento.

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

11.6 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1 acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

11.6.1 O percentual mínimo a que se refere o item 11.1 acima, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

11.7 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com a base do Balcão B3 ou as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 10.8 acima.

11.8 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

11.9 Nos termos da regulamentação em vigor, a Gestora poderá, inclusive, mas não se limitando, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

11.10 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

12. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

13. CONVENANTS, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

13.1 A Gestora deverá, mensalmente, verificar o cumprimento, pelo Fundo, dos seguintes *covenants* financeiros e operacionais (“Covenants”):

- (a) **Equilíbrio Econômico:** deverá ser observado que os recursos disponíveis em cada um dos Fundos de Obras correspondem a valor igual ou superior ao total de custos a incorrer com o respectivo Imóvel, com base no relatório elaborado pelo prestador de serviço que fará o acompanhamento das obras nos Imóveis; e
- (b) **Razão de Subordinação:** deverá ser observado, de forma consolidada, que a razão entre o patrimônio líquido das Cotas C e o patrimônio líquido total do Fundo seja de, no mínimo, 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), observado o disposto na 13.1.3, a partir de quando o mínimo deverá corresponder a 10,00% (dez por cento).

13.1.1 Na hipótese de verificação de descumprimento de qualquer Covenant que possa ser remediado mediante integralização, à vista, em moeda corrente nacional, de novas Cotas C, a Administradora, conforme orientação da Gestora, deverá notificar os Cotistas da Subclasse C acerca da referida condição.

13.1.2 Os Cotistas da Subclasse C deverão manifestar-se quanto à intenção de efetuar a integralização necessária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação e, caso confirmem tal intenção, deverão realizar a integralização correspondente no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da mesma data. Nesta hipótese, a Administradora, conforme orientação da Gestora, deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre a emissão das novas Cotas C, nos termos do item 12.1.(iv) da parte geral do Regulamento, que será objeto de colocação privada, destinada exclusivamente aos Cotistas da Subclasse C.

13.1.3 Na hipótese de ser realizada a emissão e integralização de novas Cotas C, mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo, pelos vendedores, em razão da venda de participações nas SPEs Imobiliárias, a partir da data de sua integralização a Razão de Subordinação mínima prevista no item 13.1(b) passará a ser de 10% (dez por cento), devendo a Gestora considerar tal parâmetro nas verificações subsequentes de cumprimento dos Covenants de que trata esta Cláusula.

13.1.4 Caso os Cotistas da Subclasse C (i) não respondam a notificação indicada no item 13.1.2 acima no prazo previsto; (ii) manifestem a intenção de não efetuar a integralização necessária, ou (iii) manifestem a intenção de

integralizar, mas não concluem a integralização no prazo previsto no item 13.1.2 acima, a Rentabilidade Alvo da Subclasse B será acrescida em 100 bps (um ponto percentual) a partir de tal evento, podendo ainda ser deliberada a emissão e integralização de Cotas B adicionais, no montante necessário à recomposição dos Covenants.

13.1.5 Os Covenants previstos nesta cláusula poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observados os quóruns aplicáveis.

13.2 São considerados eventos de avaliação do Fundo quaisquer das seguintes ocorrências, conforme verificadas pela Gestora e informados à Administradora ("**Eventos de Avaliação**"):

- (a) a não realização do resgate das Cotas A e/ou das Cotas B dentro do prazo de duração da Classe;
- (b) a verificação de descumprimento de quaisquer Covenants aplicáveis à Classe, nos termos do item 13.1 acima;
- (c) não observância, pelo Consultor Imobiliário, dos seus respectivos deveres e das obrigações previstas neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, bem como das leis e demais normativos nos termos da legislação vigente, desde que, notificado para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento da notificação de descumprimento; e
- (d) na hipótese de serem realizados pagamentos de rendimentos, amortização ou resgate de Cotas em desacordo com o disposto neste Regulamento.

13.3 Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, a Administradora, conforme orientação da Gestora ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do Evento de Avaliação convocar Assembleia com o objetivo de deliberar se o Evento de Avaliação constitui um evento de liquidação e definir os procedimentos a serem adotados.

13.4 Caso a Assembleia delibere que o Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação, o Fundo deverá iniciar o processo de liquidação previsto na cláusula 14, incluindo:

- (a) a alienação, conforme orientação da Gestora, dos Ativos do Fundo;
- (b) a possibilidade de contratação, pelo Fundo, pela Holding ou pelas SPEs Imobiliárias, de terceiros indicados pela Gestora para desempenhar atividades relacionadas à liquidação, incluindo corretagem e administração das sociedades e Imóveis; e

- (c) conforme orientação da Gestora, a possibilidade de contratação de operação de securitização com os Imóveis para viabilizar a captação de recursos que quitem ou acelerem a quitação das Cotas A e Cotas B não resgatadas dentro do prazo de duração da Classe.

13.5 Caso a Assembleia delibere que o Evento de Avaliação não constitui evento de liquidação, ou não seja instalada por falta de quórum em segunda convocação, o Fundo permanecerá em funcionamento, com a retomada de suas atividades normais.

14. RESGATE, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

14.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da Classe ou de determinada subclasse, conforme aplicável.

14.2 A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão conjunta da Administradora e da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C, previstas neste Regulamento e respectivos Apêndices.

14.3 Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

14.4 O Fundo será liquidado (i) ao término do seu prazo de duração, (ii) por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou (iii) conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

14.5 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

14.5.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

14.6 Nas hipóteses de liquidação da Classe, as Cotas A terão prioridade de amortização sobre as Cotas B e as Cotas C, e as Cotas B terão prioridade de amortização sobre as Cotas C, de modo que as Cotas B somente serão amortizadas após o pagamento

integral de todas as Cotas A e as Cotas C somente serão amortizadas após o pagamento integral de todas as Cotas B.

14.6.1 A Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, observada a ordem de pagamentos prevista neste Anexo e nos Apêndices, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, conforme orientação da Gestora.

14.7 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, mediante a alienação dos Ativos do Fundo.

14.8 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor de fechamento da Cota da subclasse correspondente, apurado no último Dia Útil de sua existência.

14.9 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, os Ativos do Fundo poderão ser entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção da participação de cada cotista no Fundo. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

14.10 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

14.11 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

14.12 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

14.13 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

14.14 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

14.15 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

15. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

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

15.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

15.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

15.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

15.1.4 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse A da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas A serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B e às Cotas C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Subclasse A (conforme abaixo definido);
- (c) A Subclasse A terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano (“**Rentabilidade Alvo Subclasse A**”);
- (d) Adicionalmente, as Cotas A farão jus a um prêmio correspondente ao percentual de 1% (um por cento) sobre o valor de integralização de tais Cotas A (“**Prêmio Cotas A**”), de modo que, após a integralização, o valor patrimonial das Cotas A será acrescido de tal percentual;
- (e) Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse A, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas A (“**Rendimentos Prioritários Subclasse A**”);
- (f) Os Rendimentos Prioritários Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse A para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse A devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente); e
- (g) As Cotas A terão prioridade no recebimento de amortizações de principal em relação às Cotas B e às Cotas C, sendo que quaisquer valores disponibilizados para

amortização de capital pela Classe deverão ser destinados aos Cotistas na forma do item 11.3 do Anexo.

Adicionalmente, a 1ª (primeira) emissão de Cotas A terá as seguintes características específicas:

- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas A;
- (b) Quantidade inicial: até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) Cotas A;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$ 135.000.000 (cento e trinta e cinco milhões de reais);
- (e) Público-Alvo: Investidores Qualificados;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;
- (l) Negociação: as Cotas A serão depositadas para 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 para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo

relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse A presentes:

- (a) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A; e
- (b) emissão e distribuição de novas Cotas A, bem como definir se os Cotistas da Subclasse A possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas A.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse B da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas B serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas B, os cotistas detentores de Cotas B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Subclasse B (conforme abaixo definido);
- (c) A Subclasse B terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“**Rentabilidade Alvo Subclasse B**”), observado o disposto no item 13.1.4 do Anexo;
- (d) Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse B, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas B corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas B (“**Rendimentos Prioritários Subclasse B**”), observado o disposto no item 13.1.4 do Anexo;
- (e) Os Rendimentos Prioritários Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas B será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse B para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse B devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente); e
- (f) As Cotas B terão prioridade no recebimento de amortizações de principal em relação às Cotas C, observada a subordinação das Cotas B às Cotas A, na forma prevista no Regulamento. Quaisquer valores disponibilizados para amortização de capital pela Classe deverão ser destinados aos Cotistas na forma do item 11.3 do Anexo.

Adicionalmente, a 1ª (primeira) emissão de Cotas B terá as seguintes características específicas:

- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas B;
- (b) Quantidade inicial: até 500.000 (quinhentas mil) Cotas B;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais);
- (e) Público-alvo: Investidores Profissionais;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado (i) o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo e (ii) que o montante de Cotas B efetivamente distribuído será determinado na forma prevista no prospecto de distribuição das Cotas A da Primeira Emissão;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;
- (l) Negociação: as Cotas B serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; adicionalmente, poderão ser, mediante solicitação de titulares das Cotas B, admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse B presentes:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (c) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas A e de novas Cotas B, bem como definir se os Cotistas da Subclasse A e da Subclasse B possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas A e/ou Cotas B;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (e) alterar este Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item 12.1;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, observada a exceção do §1º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (m) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, bem como sobre a alteração da Taxa de Consultoria;
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão;
- (o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (p) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;
- (q) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B; e

(r) alteração dos Covenants previstos no item 12.1. do Anexo.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

D



**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse C da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas C serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) As Cotas C subordinam-se às Cotas A e às Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortizações e resgates, observado o disposto no Regulamento e no Anexo; e
- (c) As Cotas C terão o seu valor impactado em decorrência do pagamento do Prêmio Cotas A.

Além do acima previsto, a 1ª (primeira) emissão de Cotas C terá as seguintes características específicas:

- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas C;
- (b) Quantidade inicial: até 203.000 (duzentas e três mil) Cotas C, observado que as Cotas C deverão corresponder a 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total de Cotas objeto da Primeira Emissão;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$ 20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais), observado que o volume de emissão e integralização das Cotas C deverá corresponder a 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) do volume total de emissão das Cotas objeto da Primeira Emissão;
- (e) Público-Alvo: Investidores Profissionais que detenham créditos contra o Fundo em decorrência da venda de suas participações nas SPEs Imobiliárias;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;

- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado (i) o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo e (ii) o percentual do volume total de emissão das Cotas objeto da Primeira Emissão indicado acima;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo em razão da venda de participações nas SPEs Imobiliárias;
- (l) Negociação: as Cotas C serão registradas diretamente pelo Escriturador em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador, em nome dos respectivos titulares, para fins de comprovação da propriedade das Cotas C e da qualidade de Cotista, sem a emissão de certificados. Mediante solicitação dos Cotistas da Subclasse C, as Cotas C serão admitidas à negociação em mercado secundário, exclusivamente no Fundos21.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse C presentes:

- (a) alterar este Regulamento em temas que afetem os direitos políticos e econômicos atribuídos à Subclasse C, incluindo, mas não se limitando, inclusão de novos encargos, aumento de taxas de prestadores de serviços e quaisquer alterações a este Apêndice;
- (b) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;
- (c) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- (d) emissão e distribuição de Cotas de qualquer Subclasse que tenha senioridade em relação às Cotas C, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- (e) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto nas situações de conflito envolvendo Cotistas que detenham a totalidade das Cotas C e/ou suas partes relacionadas;

- (f) substituição da Administradora e/ou do Custodiante e/ou da Gestora, sendo que, para esta última, somente nas hipóteses de Justa Causa;
- (g) emissão e distribuição de novas Cotas C, bem como definir se os Cotistas da Subclasse C possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas C; e
- (h) quaisquer passivos relacionados às SPEs Imobiliárias, exceto nas hipóteses em que os passivos tenham por objetivo a amortização total das Cotas A e das Cotas B, em conjunto.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

ANEXO IV. INFORME ANUAL DO FUNDO

ANEXO V. PROCURAÇÃO PARA VOTO NA ASSEMBLEIA PÓS-OFERTA

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, [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 investidor do **FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.603.652/0001-78 (“Fundo”) administrado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administrador”) e gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59 (“Gestor”), nomeia e constitui [•] (“OUTORGADO”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

- (i) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da Subclasse A da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas posterior à oferta, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), convocada para DELIBERAR sobre as matérias abaixo (“Assembleia Pós-Oferta”), observada a orientação de voto indicada nesta Procuração:
 - a. autorização à (i) contratação da Planta Consultoria Imobiliária S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, bairro Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11 (“Planta Consultoria”), como consultor imobiliário do Fundo, para prestar, nos termos de instrumento próprio de contratação, serviços de apoio técnico e operacional ao Gestor e ao Administrador, incluindo: (a) análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) administração das locações ou arrendamentos, monitoramento de projetos e apoio na comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir a contratação da Planta Consultoria e as condições de sua remuneração, sendo certo que a Taxa de Consultoria corresponderá a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a serem pagos por período vencido, a partir da data de contratação, sem prejuízo da aplicabilidade da remuneração de descontinuidade prevista no item 6.2.1 do regulamento, por sua eventual destituição sem justa causa, a qual será devida até o término do prazo de duração do Fundo;
 - b. autorização à realização de nova emissão de cotas da Subclasse C da classe única do Fundo, no volume máximo de R\$ 25.946.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e quarenta e seis mil reais), com preço por cota de emissão de [R\$ 100,00], a serem objeto de oferta destinada exclusivamente aos cotistas da Subclasse C, detentores de créditos contra o Fundo, e sem registro perante a CVM, nos termos do art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, permitida a distribuição parcial desde que observada a colocação do montante mínimo de R\$ 8.844.000,00 (oito milhões e quarenta e quatro mil reais) (“Nova Emissão”); e
 - c. indicação da Fami Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Chaves, nº 1208, Sala 1904, Centro, CEP 95020-460, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.561/0001-84 (“Fami Serviços Financeiros”), como membro representante da subclasse A no Comitê Consultivo do Fundo, nos termos do item 7.1 do regulamento, com mandato por prazo indeterminado, até eventual deliberação em sentido diverso pela assembleia de cotistas da subclasse A.

- (ii) assinar e rubricar a ata de Assembleia Pós-Oferta e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia Pós-Oferta e os tivesse praticado pessoalmente;
- (iii) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i) a (ii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia Pós-Oferta, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

- a. autorização (i) contratação da Planta Consultoria, como consultor imobiliário do Fundo, para prestar, nos termos de instrumento próprio de contratação, serviços de apoio técnico e operacional ao Gestor e ao Administrador, incluindo: (a) análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) administração das locações ou arrendamentos, monitoramento de projetos e apoio na comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir a contratação da Planta Consultoria e as condições de sua remuneração, sendo certo que a Taxa de Consultoria corresponderá a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a serem pagos por período vencido, a partir da data de contratação, sem prejuízo da aplicabilidade da remuneração de descontinuidade prevista no item 6.2.1 do regulamento, por sua eventual destituição sem justa causa, a qual será devida até o término do prazo de duração do Fundo;

Favor

Contra

Abstenção

- b. autorização à realização da Nova Emissão; e

Favor

Contra

Abstenção

- c. indicação da Fami Serviços Financeiros como membro representante da subclasse A no Comitê Consultivo do Fundo, nos termos do item 7.1 do Regulamento, com mandato por prazo indeterminado, até eventual deliberação em sentido diverso pela assembleia de cotistas da subclasse A.

Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o

OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

O **OUTORGANTE** declara para todos os fins que:

(i) antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única de Responsabilidade Limitada do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”) e do Manual do Exercício do Voto (anexo ao Prospecto), possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada;

(ii) a presente Procuração **(1)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(2)** uma vez outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(3)** não é irrevogável e irretroatável; **(4)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário às matérias objeto da Assembleia Pós-Oferta; e **(5)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, 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;

(iii) 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 do Fundo, tampouco é pessoa ligada aos prestadores de serviços do Fundo.

(iv) 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 Pós-Oferta, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto ao Administrador, ao Gestor e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia Pós-Oferta, 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 à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis;

(v) a presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica; e

(vi) permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.

O presente permanecerá vigente durante o prazo de 1 (um) ano, ou até o encerramento da Assembleia Pós-Oferta.

São Paulo, [=] de 2025.

[Investidor]

Nome: [=]

Cargo: [=]

ANEXO VI. MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO (ASSEMBLEIA PÓS-OFERTA)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA CONTRATAÇÃO DA PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A. COMO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DO FUNDO E DE NOVA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administrador"), na qualidade de administrador fiduciário do **FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), vem por meio do presente "Manual de Exercício de Voto", oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a contratação de consultor imobiliário pelo Fundo, a realização de nova emissão de cotas da subclasse C da classe única do Fundo e a indicação do membro representante dos cotistas da subclasse A no Comitê Consultivo do Fundo ("Assembleia Pós-Oferta").

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 de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única de Responsabilidade Limitada do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto").

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Pós-Oferta será realizada por meio de consulta formal, em formato exclusivamente eletrônico, nos termos dos itens 12.16 e 12.17 do Regulamento, e será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item 12.5 do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia Pós-Oferta, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

- a. autorização à (i) contratação da Planta Consultoria Imobiliária S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, bairro Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11 ("Planta Consultoria"), como consultor imobiliário do Fundo, para prestar, nos termos de instrumento próprio de contratação, serviços de apoio técnico e operacional ao Gestor e ao Administrador, incluindo: (a) análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) administração das locações ou arrendamentos, monitoramento de projetos e apoio na comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir a contratação da Planta Consultoria e as condições de sua remuneração, sendo certo que a Taxa de Consultoria corresponderá a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a serem pagos por período vencido, a partir da data de contratação, sem prejuízo da aplicabilidade da remuneração de descontinuidade prevista no item 6.2.1 do regulamento, por sua eventual destituição sem justa causa, a qual será devida até o término do prazo de duração do Fundo;
- b. autorização à realização de nova emissão de cotas da Subclasse C da classe única do Fundo, no volume máximo de R\$ 25.946.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e quarenta e seis mil reais), com preço por cota de emissão de [R\$ 100,00], a serem objeto de oferta destinada exclusivamente aos cotistas da Subclasse C, detentores de créditos contra o Fundo, e sem registro perante a CVM, nos termos do art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, permitida a distribuição parcial desde que observada a colocação do montante mínimo de R\$ 8.844.000,00 (oito milhões e quarenta e quatro mil reais) ("Nova Emissão"); e
- c. indicação da Fami Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Chaves, nº 1208, Sala 1904, Centro, CEP 95020-460, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.561/0001-84 ("Fami Serviços Financeiros"), como membro representante da subclasse A no Comitê

Consultivo do Fundo, nos termos do item 7.1 do regulamento, com mandato por prazo indeterminado, até eventual deliberação em sentido diverso pela assembleia de cotistas da subclasse A.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE A INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA NOVA EMISSÃO E SOBRE A ATUAÇÃO DA PLANTA CONSULTORIA, VIDE AS SEÇÕES “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” E “OUTRAS INFORMAÇÕES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas

Somente poderão votar na Assembleia Pós-Oferta os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Pós-Oferta: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o item 12.9 do Regulamento, a Assembleia Pós-Oferta se instala com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista. Adicionalmente: (i) a deliberação “a” deverá ser aprovada por meio de Assembleia Pós-Oferta por Cotistas que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Pós-Oferta; e (a.1) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (a.2) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas; (ii) a deliberação “b” deverá ser aprovada por meio de Assembleia Pós-Oferta por Cotistas que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Pós-Oferta e (b) por Cotistas que representem maioria simples dos Cotistas da subclasse C presentes na Assembleia Pós-Oferta; e (iii) a deliberação “c” deverá ser aprovada por meio de Assembleia Pós-Oferta por Cotistas que representem maioria simples dos Cotistas da subclasse A presentes na Assembleia Pós-Oferta.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Pós-Oferta e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta (“Procuração”), 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 irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração **(1)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(2)** uma vez outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(3)** não é irrevogável e irretratável; **(4)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário às matérias objeto da Assembleia Pós-Oferta; e **(5)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, 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.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 (“Código Civil”), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a Procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails adm.fundos@bancodaycoval.com.br e adm.fii@bancodaycoval.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Pós-Oferta ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Pós-Oferta, na sede do Administrador na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200.

Esclarecimentos Adicionais

O Administrador disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Pós-Oferta.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Pós-Oferta, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Pós-Oferta estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

[=]