INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MANDACARU 333 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administrador"); e

SONATA GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 1º andar, CEP: 04.551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.996.127/0001-94, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.315, de 14 de junho de 2018, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais");

na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), e de seu Anexo Normativo III, **RESOLVEM**:

(i) Constituir o **MANDACARU 333 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com classe única de cotas ("Classe"), regime fechado, prazo de duração indeterminado, responsabilidade dos cotistas limitada ao valor por eles subscrito, patrimônio inicial mínimo de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) destinado a Investidores Profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175 e de seu Anexo Normativo III;

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e o anexo descritivo da Classe, na forma do documento constante do **Anexo II** ao presente instrumento ("Regulamento");

(iii) Assumir, o Administrador, a administração fiduciária do Fundo e, o Gestor, a gestão da carteira da Classe, nos termos do Regulamento, declarando, cada um, estar devidamente habilitado e autorizado pela CVM para o exercício das respectivas funções;

(iv) Aprovar que os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e escrituração de cotas sejam prestados pelo próprio Administrador, que se encontra devidamente habilitado para tanto, bem como a contratação, em nome da Classe, do Consultor Especializado, AJ Gestão Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 65.042.424/0001-64, cabendo ao Administrador a contratação do auditor independente, nos termos do item 7.1, (b), do Regulamento;

(v) Aprovar, conforme orientação do Gestor e nos termos do Regulamento, a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe, em série única, composta por até 1.000.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente), em regime de melhores esforços de colocação, conforme as características descritas no suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento ("Suplemento");

(vi) Autorizar os Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de competência, a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações acima, incluindo, sem limitação, a inscrição do Fundo no CNPJ/MF, o registro de funcionamento do Fundo e da Classe perante a CVM, o requerimento do registro automático da Oferta, o registro do Fundo na ANBIMA, a abertura de contas e a celebração dos contratos e demais documentos relacionados à Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III.

O presente instrumento será assinado eletronicamente, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, reconhecendo as partes a validade e a eficácia das assinaturas assim apostas.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

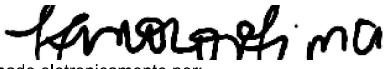
Assinado eletronicamente por:
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
CPF: 052.718.287-78

Assinado eletronicamente por:
Caio Alberto Guimarães Moraes De Gasgon Nardy
CPF: 315.388.558-36

CERTDOX CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador



Assinado eletronicamente por:
Isabela Amoroso Lima Scuracchio
CPF: 416.[illegible]-52[illegible]

CERTDOX

SONATA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO MANDACARU 333 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A 1ª Emissão das Cotas da Classe única do Mandacaru 333 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, emitida nos termos do Regulamento do Fundo (o "Regulamento"), terá as seguintes características:

Regime de Distribuição das Cotas:	Rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM Nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160").
Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão será de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Preço de Emissão:	O valor unitário será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), que será também o preço de integralização das Cotas em todas as Chamadas de capital ("Preço de Integralização").
Data de Emissão:	Data do ato que deliberou a presente emissão ("Data de Emissão").
Montante Mínimo:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá ratear entre os subscritores os recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos do §2º do Artigo 10 do Anexo Normativos III da Resolução CVM nº 175. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Lote Adicional:	A quantidade de cotas inicialmente ofertada, não poderá ser aumentada.
Período de Colocação:	A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da RCVM 160.
Público Alvo:	A Oferta é destinada aos Investidores Profissionais nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Nos termos do § 1º do Artigo 9º da RCVM 160, os investidores são informados de que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (iii) as Cotas estão sujeitas às restrições à negociação previstas no Capítulo VII da RCVM 160.
Montante Mínimo por Investidor:	Não haverá montante mínimo por investidor.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pela Classe de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.
Regime de Colocação	A Colocação será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação.
Procedimento para Subscrição das Cotas e Forma de Integralização das Cotas	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre a Classe, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").
Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:	As cotas poderão ser admitidas, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, para: (i) distribuição primária por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas depositadas eletronicamente na B3 e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. O Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Coordenador Líder:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Cotas do Fundo, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, sob o regime de melhores esforços de colocação, mediante o pagamento de remuneração equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais). A contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do inciso IV do § 1º do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, por se tratar de distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe .
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão subscritas pelos Investidores mediante a celebração do boletim de subscrição ou documento de aceitação a oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais do coordenador líder. As Cotas deverão ser integralizadas, a prazo, ao Preço de Integralização, mediante chamada de capital pelo Gestor e operacionalizadas pelo Administrador, nos prazos e condições previstos no Regulamento e no compromisso de investimento.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ANEXO II

REGULAMENTO DO MANDACARU 333 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA