# PROSPECTO DEFINITIVO

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

## MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 70.109.666/0001-68

**ADMINISTRADORA**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

("**Administradora**")

**GESTORA**

MANATÍ

**MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**

CNPJ nº 43.960.839/0001-84

Rua Pequetita, nº 215, conjunto 51, CEP 04552-060, Vila Olímpia, São Paulo - SP

("**Gestora**")

**CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0UA2CTF000**

**CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 6976726UN1 | 6976726UN2 | 6976726UN3 | 6976726UN4 | 6976726UN5 | 6976726UN6***

**Tipo ANBIMA: Multiestratégia, Híbrido, Gestão Ativa**

**Segmento ANBIMA: Multicategoria**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/442, em 19 de novembro de 2026****

****concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas ("**Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 70.109.666/0001-68 ("**Classe**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,28 (quatro reais e vinte e oito centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

## R$ 350.000.000,00**

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")*

**podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos e cinquenta mil reais) correspondente a 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) equivalente a 4.375.000 (quatro milhões, trezentas e setenta e cinco mil) Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("**Lote Adicional**").

A Oferta será realizada sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**").

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

***Os códigos do ativo no Balcão B3 previstos acima consideram cada uma das liquidações físicas e financeiras a serem realizadas no âmbito da Oferta.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).**

**AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 15 A 37.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO") ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO").**

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

A data deste Prospecto Definitivo é 19 de novembro de 2026.

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

**COORDENADOR LÍDER**




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE


**2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1**

2.1 Breve descrição da oferta ..... 3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento ..... 3
2.3 Identificação do público-alvo ..... 3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados ..... 4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição ..... 5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta ..... 5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso ..... 5

**3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ..... 7**

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente ..... 9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações ..... 10
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 ..... 13

**4. FATORES DE RISCO ..... 15**

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ..... 17
4.1.1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ..... 17
4.1.2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários ..... 17
4.1.3. Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Imobiliários investidos ..... 18
4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas ..... 18
4.1.5. Risco de crédito ..... 18
4.1.6. Baixa liquidez no mercado secundário ..... 19
4.1.7. Risco imobiliário ..... 19
4.1.8. Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras ..... 19
4.1.9. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI investidos ..... 20
4.1.10. Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ..... 20
4.1.11. Risco de mercado das Cotas da Classe ..... 21
4.1.12. Risco de mercado dos Ativos da Classe ..... 21
4.1.13. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe ..... 21
4.1.14. Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo ..... 21
4.1.15. Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe ..... 22
4.1.16. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta ..... 22
4.1.17. Riscos institucionais ..... 22
4.1.18. Riscos tributários ..... 23
4.1.19. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos ..... 24
4.1.20. Risco de potencial conflito de interesse ..... 24
4.1.21. Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora ..... 25
4.1.22. Riscos de alterações nas práticas contábeis ..... 25
4.1.23. Risco regulatório ..... 26
4.1.24. Risco jurídico ..... 26
4.1.25. Risco de decisões judiciais desfavoráveis ..... 26
4.1.26. Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários ..... 26
4.1.27. Risco da morosidade da justiça brasileira ..... 26

4.1.28. Riscos relacionados à liquidez ..... 27
4.1.29. Risco da marcação a mercado ..... 27
4.1.30. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças ..... 27
4.1.31. Risco de desempenho passado ..... 27
4.1.32. Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta ..... 28
4.1.33. Risco de não concretização da Oferta ..... 28
4.1.34. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções ..... 28
4.1.35. Risco de restrição na negociação dos ativos ..... 28
4.1.36. Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade ..... 28
4.1.37. Risco de concentração da carteira da Classe ..... 29
4.1.38. Risco do Estudo de Viabilidade ..... 29
4.1.39. Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os Ativos Imobiliários ..... 29
4.1.40. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora ..... 30
4.1.41. Risco operacional ..... 30
4.1.42. Risco relativo ao prazo de duração da Classe ..... 30
4.1.43. Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo ..... 30
4.1.44. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos ..... 31
4.1.45. Risco relativo à concentração e pulverização ..... 31
4.1.46. Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição ..... 31
4.1.47. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora ..... 31
4.1.48. Risco de governança ..... 32
4.1.49. Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ..... 32
4.1.50. Risco de falha de liquidação pelos Investidores ..... 32
4.1.51. Riscos associados à liquidação da Classe ..... 32
4.1.52. Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos ..... 33
4.1.53. Risco de uso de derivativos ..... 33
4.1.54. Propriedade das Cotas e não dos Ativos ..... 33
4.1.55. Riscos de prazo ..... 33
4.1.56. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas ..... 33
4.1.57. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação ..... 34
4.1.58. Risco 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 ..... 34
4.1.59. Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos da Classe ..... 34
4.1.60. Risco de desenquadramento passivo involuntário ..... 34
4.1.61. Risco relativo às novas emissões de Cotas ..... 35
4.1.62. Risco decorrente de alterações do Regulamento ..... 35
4.1.63. Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais ..... 35
4.1.64. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento ..... 36
4.1.65. Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas ..... 36

4.1.66. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária para outros fundos de investimento ..... 36
4.1.67. Não existência de garantia de eliminação de riscos ..... 36
4.1.68. As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver ..... 37
4.1.69. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta ..... 37

**5. CRONOGRAMA ..... 39**

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: ..... 41

**6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS ..... 45**

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 ..... 47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas ..... 47
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) ..... 47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação ..... 47

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 49**

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas ..... 51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..... 51
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor ..... 51

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 53**

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida ..... 55
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores ..... 55
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação ..... 55
8.4 Regime de distribuição ..... 56
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..... 58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado ..... 58
8.7 Formador de mercado ..... 58
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável ..... 58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam ..... 58

**9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... 61**

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 ..... 63

**10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES ..... 65**

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta ..... 67

**11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ..... 71**

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 ..... 73
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado ..... 76

**12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS ..... 79**

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM ..... 81

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA ..... 83**

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso ..... 85

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 ..... 85

**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 87**

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora ..... 89

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto ..... 89

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais ..... 89

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 ..... 89

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado ..... 90

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto ..... 90

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..... 91**

**16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 95**

## ANEXOS

**ANEXO I** ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO ..... 113

**ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE ..... 119

**ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE ..... 155

**ANEXO IV** INFORME ANUAL DO FUNDO ..... 189

**ANEXO V** ORIENTAÇÃO DE VOTO ..... 195




## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2.1 Breve descrição da oferta**

As Cotas serão emitidas e objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), especificamente do anexo descritivo da Classe ("Anexo Descritivo"), conforme aprovados pelo Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 19 de novembro de 2026 entre a Classe, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora ("Contrato de Distribuição" e "Emissão", respectivamente).

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio do *"Instrumento Particular de Constituição da Classe Única do Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, formalizado em 11 de novembro de 2026 ("Ato de Aprovação da Oferta").

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as "Ofertantes".

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

As Cotas da Classe: **(i)** são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares 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, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento), salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; e **(viii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

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

Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(viii)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, da Classe; **(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 a Classe ou à sua classe de Cotas; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, toda e qualquer referência ao Fundo deve, conforme aplicável, ser interpretada como uma referência à Classe, e vice-versa.

**2.3 Identificação do público-alvo**

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos 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 Qualificados" ou "Investidores", respectivamente).

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

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

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

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

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

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

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

**2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

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

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora e observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

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

O preço de cada Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,28 (quatro reais e vinte e oito centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), 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. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

**2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 4.375.000 (quatro milhões, trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, equivalente a até R$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos ("Política de Investimentos") da Classe prevista no Regulamento, e os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, de forma proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), nos termos do item 3.2 do Regulamento e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"):

i. certificados de recebíveis mobiliários ("CRI");

ii. letras hipotecárias ("LH");

iii. letras de crédito imobiliário ("LCI");

iv. letras imobiliárias garantidas ("LIG");

v. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, conforme alterada;

vi. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, Cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

vii. ações ou Cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário;

viii. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIP Imobiliário"); fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIA Imobiliário") e Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC Imobiliário");

ix. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

x. ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; e

xi. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido abaixo, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Anexo I do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros" e, quando em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos"): **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo da Classe é atualmente composto pelos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

| Operação | Localização | Região | Segmento | Tipo | Veículo | Indexador | Taxa (a.a.) | Prazo Médio Estimado (anos) | Alocação Potencial (R$ MM) | Razão de Garantia Mínima | LTV Máximo | Garantias |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PR | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 2,2 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 2 | SC | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 2,7 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 3 | RJ | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,50% | 1,3 | 35 | 160% | 63% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 4 | SC | Sul | Holding Patrimonial | Holding | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,6 | 15 | 200% | 50% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 5 | BA | Sul | Holding Patrimonial | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,6 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 6 | MG | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,0 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 7 | SC | Centro-Oeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 4,1 | 15 | 135% | 74% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 8 | BA | Centro-Oeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 4,1 | 10 | 200% | 50% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 9 | CE | Sudeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 4,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 10 | PR | Nordeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,00% | 5,0 | 35 | 150% | 67% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 11 | SP | Sudeste | Incorporação | Corporativo | CRI | CDI+ | 3,50% | 3,4 | 10 | 100% | 100% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 12 | SP | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,00% | 3,0 | 35 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 13 | SE | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 2,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 14 | SP | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 2,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 15 | SC | Sul | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,5 | 30 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 16 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,7 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 17 | SP | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,6 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 18 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 2,9 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 19 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 2,9 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| Total | | | | | | | | | 435 MM | LTV médio | 69% | |

***Fonte: Gestora. Não obstante o exposto acima não há garantia de que a gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da oferta de forma prevista no estudo de viabilidade. Dessa forma, o pipeline acima é meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data 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. O pipeline acima é apenas indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos. A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A Gestora buscará, de forma preferencial e não exclusiva, alocar os recursos do Fundo em Ativos-Alvo relacionados a empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV")***

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

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

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELA CLASSE DE QUALQUER DOS ATIVOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, A CLASSE UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.**

**NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELA CLASSE E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

**A ESCOLHA POR QUALQUER UM DOS ATIVOS MENCIONADOS NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA SERÁ FEITA DE ACORDO COM O MELHOR ENTENDIMENTO DA GESTORA, TENDO VISTA OS MELHORES OS INTERESSES DA CLASSE, DE MODO QUE O INVESTIMENTO PODE ACONTECER EM UM, MAIS OU NENHUM DOS ATIVOS LISTADOS.**

**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, a concretização da aquisição dos ativos que configurem potencial conflito de interesses deve ser aprovada por meio de aprovação prévia dos Cotistas em resposta a consulta formal ou reunidos em Assembleia de Cotistas da Classe ("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 (iii) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Caso a Classe venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Neste sentido, será convocada assembleia de cotistas da Classe, por meio de consulta formal, cuja orientação de voto encontra-se no Anexo V deste Prospecto, para deliberar sobre:

**(i)** a aquisição e alienação, pelo Fundo, de CRI que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados por meio do mercado primário e/ou mercado secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora e/ou pela Consultora Especializada, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Pessoas Ligadas", respectivamente), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora e/ou da Consultora Especializada (como consultores imobiliários e/ou prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora e/ou Consultora Especializada, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora e/ou que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável ("CRI Conflitados");

**(ii)** observada a política de investimento do Fundo, conforme descrita em seu Regulamento, (a) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por Pessoas Ligadas à Administradora, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Administradora, ou ainda, que tenham a Administradora, ou fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Administradora, como contrapartes, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("Fundos Conflitados Administrador"); e/ou (b) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou por Pessoas Ligadas à Gestora, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, ou fundos administrados e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora, como contrapartes ("Fundos Conflitados Gestor"); e/ou (c) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada e/ou por Pessoas Ligadas à Consultora Especializada, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Consultora Especializada, ou ainda, que tenham a Consultora Especializada, ou fundos que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Consultora Especializada, como contrapartes ("Fundos Conflitados Consultora" e, em conjunto com Fundos Conflitados Administrador e os Fundos Conflitados Consultora, os "Fundos Conflitados");

**(iii)** a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora e/ou que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Consultora Especializada; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Consultora Especializada, situações essas que

caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos de Zeragem" e, quando em conjunto com os CRI Conflitados e os Fundos Conflitados, simplesmente "Ativos Conflitados"); e

**(iv)** a aprovação da contratação da **EDIFICA AI LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.795.212/0001-34 ("Consultora Especializada") como consultora especializada do Fundo, tendo em vista se tratar de Pessoa Vinculada à Gestora, nos termos do art. 2º, XII, "e", da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e a ratificação de todos os atos já praticados em que a Consultora Especializada figure como parte.

CRI Conflitados

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

(a) ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;

(b) ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;

(c) o CRI Conflitado deve ser pré-fixada ou ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;

(d) no momento da aquisição pelo Fundo, o CRI Conflitado deve possuir o prazo máximo de vencimento de até 20 (vinte) anos; e

(e) limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam ligados ou integrantes do grupo econômico da Gestora.

Fundos Conflitados

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

(i) a totalidade das aquisições em Fundos Conflitados deverá observar a limitação de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

(ii) os Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de balcão de valores mobiliários.

Ativos de Zeragem

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

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas na Oferta poderão, por meio digital, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Assembleia de Conflito de Interesses.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor na forma da orientação de voto constante no Anexo V deste Prospecto, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Assembleia de Conflito de Interesses para envio dos votos pelos Cotistas, mediante voto proferido pela plataforma "Portal de Assembleias".

A Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição de ativos conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados na Assembleia de Conflito de Interesses.

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

**NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possui aplicações em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

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

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.**

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# 4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

*Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.*

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

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

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

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

**4.1.1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.3. Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Imobiliários investidos

O investimento nos Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, nos casos previstos no Regulamento, bem como no respectivo Anexo I, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

#### 4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.5. Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.6. Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, se a Classe adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.7. Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.8. Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos

pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.9. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI investidos**

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

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

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

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.10. Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e poderá ter dificuldades em dar liquidez a estes investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.11. Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.12. Risco de mercado dos Ativos da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.13. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pela Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### 4.1.14. Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, a Classe não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.15. Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe**

A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.16. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

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

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.17. Riscos institucionais**

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

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis que porventura venham a constituir o patrimônio da Classe em caso de excussão de garantias e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.18. Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), PIS, COFINS[1] nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.20. Risco de potencial conflito de interesse**

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

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, os quais deliberarão acerca de referida aquisição, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, incluindo a Assembleia de Conflito de Interesses mencionada no item 3.2 deste Prospecto, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.22. Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida

instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.23. Risco regulatório**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.24. Risco jurídico**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.25. Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

A Classe poderá ser ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.26. Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**4.1.27. Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### 4.1.28. Riscos relacionados à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### 4.1.29. Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe, bem como afetar o valor das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### 4.1.31. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.32. Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos-Alvo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.33. Risco de não concretização da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.35. Risco de restrição na negociação dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.36. Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos Ativos-Alvo. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.37. Risco de concentração da carteira da Classe**

A Classe poderá investir em um Ativos Imobiliários de um único emissor ou em Ativos Imobiliários de poucos emissores, de forma a concentrar o risco da carteira. Adicionalmente, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.38. Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

**A RENTABILIDADE ALVO ESPERADA DAS COTAS É EQUIVALENTE AO CDI ACRESCENTADO DE *SPREAD* DE 3,00% (TRÊS INTEIROS POR CENTO) AO ANO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS, CONFORME DISPOSTO NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.39. Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os Ativos Imobiliários**

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.40. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade 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 pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

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

**A RENTABILIDADE ALVO ESPERADA DAS COTAS É EQUIVALENTE AO CDI ACRESCENTADO DE *SPREAD* DE 3,00% (TRÊS INTEIROS POR CENTO) AO ANO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS, CONFORME DISPOSTO NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**4.1.41. Risco operacional**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.42. Risco relativo ao prazo de duração da Classe**

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe, observado o Prazo para Migração (conforme abaixo definido). Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.43. Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo**

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido

negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.44. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

**4.1.45. Risco relativo à concentração e pulverização**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.46. Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.47. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.48. Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.49. Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.50. Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.51. Riscos associados à liquidação da Classe**

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado da Classe e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições da Classe, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.52. Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.53. Risco de uso de derivativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.54. Propriedade das Cotas e não dos Ativos**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.55. Riscos de prazo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.56. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.57. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.58. Risco 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 devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

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

**4.1.59. Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos da Classe**

Os bens imóveis que poderão compor (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos da Classe podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.60. Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.61. Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.62. Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.63. Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais**

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

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

R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O objetivo da Classe consiste no investimento em Ativos Imobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos à Classe e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.67. Não existência de garantia de eliminação de riscos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, observada a possibilidade do Prazo para Migração (conforme abaixo definido), o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**4.1.69. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

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

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:**

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

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

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

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista [1] |
|---|---|---|
| 1 | Registro Automático da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina | 19/11/2026 |
| 2 | Início das apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*) | 23/11/2026 |
| 3 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e do período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 01/12/2026 |
| 4 | Data de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e do período previsto para a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 13/05/2027 |
| 5 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 18/05/2027 |

[1] *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.*

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

**Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website* inserir "*Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website* inserir "*Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora: https://www.manaticm.com** (neste *website* clicar em "Nossos Fundos", depois clicar em "*Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, clicar em na opção desejada);

**CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "*Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar a opção desejada); e

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), conforme o caso, 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 irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição.

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.

*Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação e integralização das Cotas*

O recebimento do Boletim de Subscrição, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Coleta de Intenções de Investimento, observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e conforme previsto no Cronograma acima, momento no qual irá se definir o montante total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, 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 irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição").

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

*Distribuição junto ao público investidor*

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

*Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia*

Não aplicável. Não será firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas ou contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

*Reembolso dos Investidores*

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, 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, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, 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 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 Boletim de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para mais informações, veja o item 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*" deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas no mercado secundário do mercado de balcão.

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

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

Conforme disposto no item 1.1 do Anexo Descritivo, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, será outorgado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas até a data estabelecida nos documentos da nova emissão de Cotas o direito de preferência na subscrição de tais novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, desde que operacionalmente viável, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas 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 Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo 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. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida na Seção 11.1 deste Prospecto Definitivo) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica 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 o comunicado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como sobre os seus fundamentos.

MANATÍ

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida**

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu boletim de subscrição 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, que poderá ser enviado por Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (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"), sendo certo que, implementado a condição prevista e em quaisquer dos Critérios de Aceitação da Oferta, o Investidor receberá a totalidade das Cotas subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, 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 Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, 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 Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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 Qualificados.

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio Ato de Aprovação da Oferta.

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

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, 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, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas 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 Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do 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 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").

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição discricionário das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição").

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, os quais deverão celebrar o termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

As Cotas subscritas durante o Período de Distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto no cronograma da Oferta, por qualquer Investidor.

As Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável de Boletim de Subscrição a ser formalizado pelo Investidor interessado.

Caso os Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores excedam o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta

incluindo, mas não se limitando à constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo por qualquer Investidor para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que o referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

*Procedimento de Alocação*

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, em data indicada no cronograma da Oferta para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

*Liquidação*

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

A liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta se dará na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora.

**8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

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

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora e observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder e pela Administradora, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

**8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para *"Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados"* pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

**8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

**8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ocorrer a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação

aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

**A RENTABILIDADE ALVO ESPERADA DAS COTAS É EQUIVALENTE AO CDI ACRESCENTADO DE *SPREAD* DE 3,00% (TRÊS INTEIROS POR CENTO) AO ANO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS, CONFORME DISPOSTO NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**Relacionamento entre a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundo de investimento gerido pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder de outros fundos e classes de investimento geridos pela Gestora.

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

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

**Relacionamento entre a Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante**

A Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante pertencem ao mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária comum. Essa vinculação implica que decisões estratégicas e comerciais podem ser orientadas de forma integrada pelo grupo econômico. Em razão desses relacionamentos, é possível que surjam situações que configurem potenciais conflitos de interesses.

**Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de Escriturador, será responsável pela escrituração das Cotas. O Escriturador não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

**Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de custodiante ("Custodiante"), será responsável pela custódia das Cotas. O Custodiante e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Custodiante e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

**Relacionamento entre a Administradora e do Coordenador Líder e o Consultor Especializado**

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

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

**Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Especializado**

Na data deste Prospecto, o Consultor Especializado e a Gestora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico.

As atividades são conduzidas de forma independente e segregada, em conformidade com as normas regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

Não foram identificados conflitos de interesse decorrentes dos referidos relacionamentos ou das funções exercidas por cada parte em relação ao Fundo.

**Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador**

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e da atuação como instituição custodiante e escrituradora em outros fundos geridos pela Gestora, a Gestora 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 a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seus conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante, o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, 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 pela Gestora ao Custodiante, ao Escriturador ou a sociedades dos seus conglomerados econômicos no contexto da Oferta.

**Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo**

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

**Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo**

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

**Relacionamento entre o Consultor Especializado e os Ativos do Fundo**

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Consultor Especializado ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

**Potenciais Conflitos de Interesses**

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

Ademais, conforme previsto na seção "Destinação de Recursos", a Classe poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos-Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pela Classe demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 24 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 87 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Precedentes da Oferta**

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), a exclusivo critério do Coordenador Líder até a obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a data de liquidação da Oferta (exclusive) ("Condições Precedentes"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

i. obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo), incluindo, mas não limitado àqueles referentes à Primeira Emissão. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;

ii. obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas no mercado de balcão da B3;

iii. a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e dos Códigos ANBIMA;

iv. negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta ("Documentos da Oferta"), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

v. fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

vi. suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas por ela no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 10 abaixo;

vii. não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

viii. manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

ix. verificação de que a Gestora, afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

x. aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

xi. não ocorrência de descumprimento das obrigações da Gestora previstas no Contrato de Distribuição;

xii. conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de Due Diligence, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;

xiii. manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Gestora, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;

xiv. sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Gestora relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

xv. aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;

xvi. não ocorrência, em relação à Gestora ou a qualquer sociedade do grupo econômico, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades 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 (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

xvii. encaminhamento, pelo assessor legal da Oferta, ao Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seu parecer jurídico ("Legal Opinion"), que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;

xviii. encaminhamento, pelo assessor legal da Oferta, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da Legal Opinion mencionada no item "(xvii)" acima devidamente assinada;

xix. cumprimento, pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis a ela, previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;

xx. não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

xxi. inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

xxii. encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pela Gestora, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas as informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

xxiii. não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

xxiv. que os documentos apresentados pela Gestora, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;

xxv. não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores Qualificados;

xxvi. recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a taxa de fiscalização da CVM;

xxvii. rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, 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;

xxviii. o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

xxix. existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

xxx. divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

xxxi. aceitação, pela Gestora de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 14 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

Observado o disposto abaixo, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta poderá não ser efetivada e o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das Partes.

A renúncia pelo Coordenador Líder quanto à verificação de qualquer das Condições Precedentes ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, 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.

*Comissionamento*

Pela prestação e execução dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os seguintes comissionamentos:

**(i)** comissão de estruturação no valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão ("Comissionamento de Estruturação");

**(ii)** comissão de coordenação no valor equivalente a 0,1% (um décimo por cento) *flat* incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão, observado que será devido o montante mínimo de R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Comissionamento de Coordenação"); e

**(iii)** comissão de distribuição no valor equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no Preço de Emissão ("Comissionamento de Distribuição" e, quando referido em conjunto com o Comissionamento de Estruturação e o Comissionamento de Coordenação, o "Comissionamento").

Adicionalmente, não será cobrada Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição referente as Cotas que sejam subscritas e integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora ou sociedades do grupo Econômico da Gestora.

O Comissionamento será devido pela Classe e pago em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, sendo certo que, o Comissionamento poderá ser adiantado pela Gestora diretamente ao Coordenador Líder e, posteriormente, reembolsado pela Classe à Gestora.

O Comissionamento deverá ser pago ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, mediante débito em conta ou transferência eletrônica disponível ou outros mecanismos de transferência equivalentes, para a conta corrente de titularidade do Coordenador Líder a ser indicado por ele.

Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos a título de comissão, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário. Cumprirá às Instituições Participantes da Oferta efetuar o recolhimento dos tributos e/ou taxas, nos termos da legislação aplicável.

**11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado**

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe.

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

| Custos Indicativos da Oferta[1] | Base R$[1] | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|---|---|---|---|---|
| **Comissão de Coordenação[2]** | 400.000,00 | 0,11% | 0,11 | 0,11% |
| **Comissão de Estruturação[2]** | 5.250.000,00 | 1,50% | 1,50 | 1,50% |
| **Comissão de Distribuição[2]** | 8.750.000,00 | 2,50% | 2,50 | 2,50% |
| **Assessores Legais** | 155.000,00 | 0,04% | 0,04 | 0,04% |
| **Tributos sobre a remuneração dos Assessores Legais** | 15.798,90 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| **CVM - Taxa de Registro** | 131.250,00 | 0,04% | 0,04 | 0,04% |
| **B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação** | 15.220,63 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| **ANBIMA - Taxa de Registro FII** | 96.062,50 | 0,03% | 0,03 | 0,03% |
| **Custos de Marketing e Outros Custos** | 150.000,00 | 0,04% | 0,04 | 0,04% |
| **TOTAL** | **14.963.332,02** | **4,28%** | **4,28** | **4,28%** |

[1] *Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.*

[2] *Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos às Instituições Participantes da Oferta a título de comissão, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário. Cumprirá às Instituições Participantes da Oferta efetuar o recolhimento dos tributos e/ou taxas, nos termos da legislação aplicável.*

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo da Oferta indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. A aquisição de ativos imobiliários encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum ativo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea "(a)".

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**Regulamento da Classe**

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento da Classe nos Capítulos 1 a 3.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas nos itens "Características Gerais", "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência"; "Encargos da Classe"; "Política de Investimentos"; "Características, Condições e Colocação das Cotas"; "Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas"; "Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe"; "Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados"; "Prestadores de Serviços"; "Remuneração"; e "Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas".

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

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

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

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

**https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Manatí MCMV 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 pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

| | |
|---|---|
| **Administradora** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**<br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2715<br>E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com \| ol-estruturacao-fii@btgpactual.com |
| **Gestora** | **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**<br>Rua Pequetita, nº 215, conjunto 51, Ed. Atrium VII, Vila Olímpia<br>CEP 04552-060, São Paulo - SP<br>Telefone: (11) 4780-5237<br>E-mail: gestao@manaticm.com |

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

| | |
|---|---|
| **Coordenador Líder** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**<br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2715 |
| **Assessor Jurídico da Oferta** | **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**<br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,<br>CEP 05426-100, São Paulo - SP<br>Telefone: (11) 3089-6500 |
| **Escriturador** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**<br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2715 |
| **Custodiante** | **BANCO BTG PACTUAL S.A.**<br>Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo,<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2000 |

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

| | |
|---|---|
| **Auditor Independente** | Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. |

**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**

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

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.**

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 12 de novembro de 2026, sob o nº 0326290, e encontra-se atualizado.

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

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

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, b, da Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANATÍ

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento da Classe, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.*

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

**Base Legal**

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

**Prazo de duração do Fundo**

Determinado, encerrando-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento referente à oferta pública da primeira emissão de cotas da Classe, observado o Prazo para Migração ("Prazo de Duração").

Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão ("Prazo para Migração") os Cotistas em sede de Assembleia Geral de Cotistas, poderão, a qualquer momento, deliberar pela alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM observado que, neste caso, o prazo de duração do Fundo deverá ser indeterminado. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos no Regulamento e no Anexo.

**Política de divulgação de informações**

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

**Público-alvo da Classe**

A Classe é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30.

**Objetivo e Política de Investimento**

*Objetivo*

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas, conforme política de investimento abaixo, por meio de aplicação em Cotas de FII, nos termos do item 3.2 do Anexo Descritivo e, complementarmente, nos Ativos Imobiliários.

O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

*Política de investimento*

Os recursos da classe serão aplicados pela Gestora, observadas as atribuições da Consultora Especializada, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e a Administradora, a Gestora e/ou a Consultora Especializada e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora contratará, em nome da classe, ou conforme recomendação da Consultora Especializada, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos indiretamente pela classe, nos termos do Regulamento, deverão estar localizados em território brasileiro. A classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

A Gestora, ou conforme recomendação da Consultora Especializada, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento para aquisição pra aquisição de Ativos Imobiliários para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos imóveis detidos ou relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme o caso, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotasconforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), nos termos do item 4.8 do Regulamento e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v)

certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, Cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIP Imobiliário"); fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("FIA Imobiliário") e Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC Imobiliário"); (ix) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (x) Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 4, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; e (xi) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item 4.8 abaixo, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da Classe definida no capítulo 4 do Regulamento.

O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. O Administrador, conforme orientação da Gestora e observadas as atribuições da Consultora Especializada, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:

i. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

ii. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

É vedada a aplicação em Cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

A classe de Cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Sem prejuízo da Política de Investimentos da Classe, poderão eventualmente compor a carteira de investimento da Classe ativos que não os Ativos Imobiliários ("Ativos Recuperados"), em decorrência, exclusivamente, dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais envolvidos na recuperação dos ativos inadimplidos ("Ativos Alvo Inadimplidos"), seja por força de: **(i)** expropriação de ativos; **(ii)** excussão de garantias; **(iii)** dação em pagamento; **(iv)** conversão;

**(v)** adjudicação ou arrematação de bem penhorado pela Classe; ou **(vi)** transação, nos termos do artigo 840 e seguintes do Código Civil.

No caso de Ativos Recuperados passarem a compor a carteira da Classe, a Gestora, observadas as atribuições da Consultora Especializada, envidará seus melhores esforços para liquidar os Ativos Recuperados da forma mais eficaz, sempre levando em consideração sua natureza, valor intrínseco e liquidez, cabendo à Gestora, observadas as atribuições da Consultora Especializada, enviar à Administradora relatório que demonstre os seus esforços na tentativa de alienação dos Ativos Recuperados.

Considerando que a Classe passará a ser proprietária dos Ativos Recuperados com o objetivo específico de vendê-los a terceiros para fins de recuperação do investimento nos Ativos Imobiliários, caberá à Gestora, observadas as atribuições da Consultora Especializada, providenciar o registro da propriedade dos Ativos Recuperados em nome da Classe nas competentes entidades registrarias. Havendo qualquer impossibilidade, o registro deverá ser feito em nome da Administradora, na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos Ativos Recuperados, ficando averbado que estes: **(i)** não integram o ativo da Administradora; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação de responsabilidade da Administradora; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser onerados, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro.

Ainda que integrem a carteira da Classe, os Ativos Recuperados não serão, sob qualquer hipótese, adquiridos como parte da Política de Investimentos da Classe, de forma que serão de sua propriedade exclusivamente, não devendo, portanto, ser contabilizados para fins de enquadramento da Classe.

*Remuneração dos prestadores de serviço*

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

| Taxa | Base de cálculo e percentual |
|---|---|
| **Taxa Global** | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. |
| **Taxa de Ingresso** | Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. |
| **Descrição completa da Taxa Global** | A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: **https://manaticm.com** |
| **Taxa de Saída** | A cobrança da classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada. |
| **Taxa de Performance** | As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas. |
| **Taxa Máxima de Distribuição** | Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável. |
| **Consultoria** | Será devida pelo Gestor à Consultora Especializada remuneração pelo serviço de consultoria especializada, a ser descontada da Taxa Global, cuja base de cálculo e forma de pagamento será acordada entre a Gestora e o Consultor Especializado por meio de contrato de consultoria a ser celebrado posteriormente, sendo certo que não será devida pela Classe qualquer quantia ao Consultor Especializado. |

*Taxa de Performance*

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1+\text{Taxa de Correção}_{x}^{m-1})]\}$$

*Onde*:

**VT Performance**: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$\textbf{Taxa de Correção}_{\mathbf{x}}^{\mathbf{m-1}}$: Variação de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) do mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**PL Base**: Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

*Onde*:

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\mathbf{m-1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_{i} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{i}^{m-1})$$

*Onde*:

**PL Contábil$_{m-1}$** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento$_i$ =** rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1 =** mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de cotas de uma emissão do FUNDO, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil$_{m-1}$ será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: **(a)** cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização de sua competência foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex* performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos devidamente corrigidos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) acima; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e **(iii)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos

A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente sobre o valor diário do Patrimônio Líquido da Classe, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será apurada semestralmente, na Data de Apuração, e paga ao Gestor até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao referido cálculo, ou postergada o pagamento desde que solicitado pelo Gestor, e desde que haja saldo disponível no Fundo.

*Remuneração de Descontinuidade*

Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, será devido à Gestora, durante o prazo de duração do Fundo, limitada a 05 (cinco) anos contados da data do encerramento da Primeira Emissão: **(i)** os valores da Taxa Global devidos à Gestora, bem como; **(ii)** os valores devidos a título de Taxa de Performance calculada *pro rata temporis* até o final do período acima mencionado ("Remuneração de Descontinuidade").

A Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Global atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Gestora, estando limitada ao valor dessa mesma parcela, bem como da Taxa de Performance. Caso o valor da parcela da Taxa de Global atribuída ao novo gestor não seja suficiente para cobrir integralmente a Remuneração de Descontinuidade, o pagamento será realizado de forma parcial, observando-se o limite mencionado. Fica estabelecido, para todos os fins, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco acarretará aumento dos encargos do Fundo ou da Classe, observado o montante máximo das remunerações dos prestadores de serviço previstas no Regulamento.

**Política de amortização e de distribuição de resultados**

*Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe*

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de Cotas, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador 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 a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Na hipótese de liquidação da classe, 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 da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

*Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados*

A classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa, poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência, observando ainda eventuais prazos necessários operacionais da B3 ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668, considerando a legislação vigente.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou outros ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos Cotistas; **(ii)** de liquidação da classe, nos termos do Anexo, considerando a legislação vigente.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de Cotas da classe no fechamento do 1º (primeiro) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

a. demonstrações contábeis;

b. substituição do Administrador, do Gestor, com ou sem Justa Causa, observada a aplicação de Remuneração de Descontinuidade no caso de destituição do Gestor em Justa Causa;

c. emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;

d. fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

e. alteração do presente anexo;

f. plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

g. pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas;

h. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, com exceção do Prazo para Migração;

i. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

j. 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 175; e

k. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

l. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos;

m. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

n. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela classe.

A convocação referida acima será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

a. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

b. a convocação de Assembleia Especial 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 de deliberação da assembleia; e

c. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

i. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

ii. 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

iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da classe sejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da classe podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

Para fins das convocações das assembleias especiais dos Cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 0 do Anexo Descritivo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial ("Maioria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) acima.

Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de representação deverá: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) 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.

O Administrador deverá encaminhar, 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

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela classe.

As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

As deliberações privativas de assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item acima.

Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**Política de Voto**

A Gestora, em relação a esta classe de Cotas, adota política de exercício de direito de voto, registrada na ANBIMA e disponível em sua página na rede mundial de computadores (**https://manaticm.com/compliance/**).

**Perfil da Administradora**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 80 bilhões sob administração, considerando os dados disponíveis em junho de 2025. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

**Perfil da Gestora**

A Manatí Capital Management é uma gestora de recursos independente, focada em oportunidades de investimento em ativos alternativos. Especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado, com foco no setor imobiliário e do agronegócio, através de diversos veículos de investimento, como CRI, CRA, FII, FIDC, Debêntures, Notas Comerciais, entre outros.

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

**Perfil do Consultor Especializado**

O Consultor Especializado é uma empresa especializada em inteligência e estruturação imobiliária, com atuação focada em originação, análise e acompanhamento de investimentos no setor. A consultoria possui experiência na avaliação de ativos e viabilidade de projetos, oferecendo suporte técnico e estratégico no setor.

**Atribuições do Consultor Especializado**

Conforme previsto no item 9.6, do Anexo Descritivo, caberá ao Consultor Especializado:

i. Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos da Classe, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;

ii. Participar de negociações e propor negócios à Classe, observada a Política de Investimentos constante do Anexo Descritivo; e

iii. Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

O Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

**Regras de Tributação do Fundo**

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

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

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

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

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

MANATÍ

**ANEXOS**

| | |
|---|---|
| **ANEXO I** | ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO |
| **ANEXO II** | REGULAMENTO VIGENTE |
| **ANEXO III** | ESTUDO DE VIABILIDADE |
| **ANEXO IV** | INFORME ANUAL DO FUNDO |
| **ANEXO V** | ORIENTAÇÃO DE VOTO |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANATÍ

**ANEXO I**

ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A8D0A648-5D40-8C28-83FB-A81E818176F3



# INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Administrador"), e **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"),

**RESOLVEM**:

**(i)** constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que será denominado **MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

**(ii)** aprovar o regulamento do Fundo, que segue consolidado na forma do **Anexo I** ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

**(iii)** para fins de atendimento ao artigo 10, IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular um patrimônio inicial mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Classe Única;

**(iv)** definir que o patrimônio do Fundo será representado por uma classe única de cotas ("Classe Única"), constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, observado que a Classe Única não será dividida em subclasses;

**(v)** aprovar a 1ª (primeira) emissão e a distribuição pública das cotas da Classe Única, todas nominativas e escriturais ("Cotas"), por meio de oferta pública ("Oferta"), tendo como instituição intermediária o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada com as seguintes características:

**a.** Espécie de distribuição e regime de colocação: as Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sujeito ao rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob a coordenação e distribuição do Coordenador Líder (conforme abaixo definido);

Docusign Envelope ID: A8D0A648-5D40-8C28-83FB-A81E818176F3



**b.** Público-alvo: a Oferta será destinada a pessoas físicas ou jurídicas consideradas Investidores Qualificados nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30");

**c.** Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da primeira emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinados à constituição e funcionamento do Fundo;

**d.** Registro para distribuição e negociação das Cotas: as Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160;

**e.** Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), representado por, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou **(b)** aumentado em razão do exercício de Lote Adicional (conforme abaixo definido);

**f.** Quantidade de Cotas a serem emitidas: inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo a quantidade inicial ser **(a)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou **(b)** aumentada em razão do exercício de Lote Adicional (conforme abaixo definido);

**g.** Lote Adicional: conforme faculdade prevista no Artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando um montante financeiro adicional de até R$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Lote Adicional");

**h.** Lote Suplementar: não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas;

**i.** Valor unitário das Cotas: R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão");

**j.** Investimento Mínimo por Investidor: no âmbito da Oferta, os investidores deverão subscrever e integralizar o montante mínimo de R$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas;

**k.** Data de emissão: para todos os fins, a data de emissão das Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta;

Docusign Envelope ID: A8D0A648-5D40-8C28-83FB-A81E818176F3



**l.** Condições de subscrição e integralização: as Cotas deverão ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições dos documentos da Oferta;

**m.** Forma de Integralização: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão, à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas, na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional;

**n.** Distribuição parcial: a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), inicialmente correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Caso sejam subscritas Cotas 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 (conforme abaixo definido), e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta;

**o.** Período de colocação: a subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160; e

**p.** Outras características: as demais características da Oferta deverão ser previstas nos documentos da Oferta.

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

**a.** **Coordenador Líder**: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado;

**b.** **Escriturador:** o **Administrador**, acima qualificado, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas; e

**c.** **Custodiante:** o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciada como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, na qualidade de instituição responsável pela custódia das Cotas.

**(vii)** submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu número de inscrição no CNPJ; e

**(viii)** praticar todos os atos necessários à efetivação das matérias descritas acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Docusign Envelope ID: A8D0A648-5D40-8C28-83FB-A81E818176F3



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

O presente Instrumento de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrado junto à CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2026.

Signed by: Camile Meirelles Lavinas A88A908895314C9...
Signed by: JOAO CARLOS ALMEIDA PEREIRA 3FD19388D24D4BA...

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Administrador

DocuSigned by: Eduardo Vahan Melkbeki 32D711B20A134FF...
DocuSigned by: Samuel Castro Pereira E0563C7B581A4C4...

**MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**
Gestor

MANATÍ

**ANEXO II**

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular ("**Instrumento de Alteração**"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Administradora**"), atuando na qualidade de prestador de serviço essencial responsável pela administração da classe única do **MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 70.109.666/0001-68 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), resolve:

**CONSIDERANDO QUE:**

**(I)** por meio do *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* formalizado em 11 de novembro de 2026 entre a Administradora e a Gestora, foi constituído o Fundo, bem como definido os principais termos e condições do Fundo e de sua 1ª emissão de cotas;

**(II)** a Administradora deseja alterar o Regulamento, de modo a alterar a data de encerramento do exercício social do Fundo; e

**(III)** até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor.

**DELIBERAR SOBRE:**

**I.** Aprovar a alteração da data de encerramento do exercício social do Fundo, prevista no item 1.1 da Parte Geral do Regulamento, que passará de 31 de dezembro para dia 30 de junho de cada ano; e

**II.** Aprovar a nova versão do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste instrumento, o qual inclui o Anexo I ao Regulamento, que disciplina as regras aplicáveis ao Fundo, de modo a descrever as alterações aprovadas.

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

Signed by: JOAO CARLOS ALMEIDA PEREIRA 3FD19388D24D4BA...
Signed by: Pedro Henrique Fogaça dos Santos 1D55F07D61F4461...

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
*Administradora*

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO**

**MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*(Restante da página intencionalmente deixada em branco.)*

*(Regulamento consta a partir da página seguinte)*

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



# Regulamento
# MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
## PARTE GERAL

## CAPÍTULO 1 – FUNDO

**1.1** **MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução 175**"), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características:

| | |
|---|---|
| **Classe de Cotas** | Classe Única. |
| **Prazo de Duração** | Determinado, encerrando-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento referente à oferta pública da primeira emissão de cotas da Classe, observado o Prazo para Migração (conforme abaixo definido) ("**Prazo de Duração**"). |
| **Administrador** | **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária. |
| **Gestor** | **Manatí Capital Management Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022 ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**"). |
| **Foro Aplicável** | Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. |
| **Encerramento do Exercício Social** | 30 de junho de cada ano. |

**1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada classe de Cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

| Denominação da Classe | Anexo |
|---|---|

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| **CLASSE ÚNICA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** | Anexo I ("**Anexo I**") |

**1.3** O Anexo de cada classe de Cotas ("**Classe**"), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

**1.4** O Apêndice de cada subclasse de Cotas ("**Subclasse**"), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de Cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

**1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento ("**Termos Definidos**"); (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/ou os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices; "**Dia Útil**" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3.

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

*Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais*

**2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das Cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia de ativos financeiros; (e) departamento técnico habilitado a prestar

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais; (g) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; e, eventualmente, (h) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de Cotas.

**2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (d) formador de mercado de classe fechada; (e) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de Cotas.

**2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

**2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os titulares de Cotas ("**Cotistas**"), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

**2.4** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

*Administração*

**2.5** O Fundo e a Classe serão administrados pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

**2.6** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**2.7** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**2.8** O Administrador tem amplos poderes para: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de Cotas; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) representar a classe de Cotas em juízo e fora dele; (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

**2.9** Os poderes constantes do item 2.8 são outorgados ao Administrador pelos Cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**2.10** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

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

**2.10.2** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

*Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais*

**2.11** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM, renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de Cotistas.

**2.12** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado 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, da ata da assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**2.12.1** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia de Cotistas prevista no item 2.12 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**2.12.2** Aplica-se o disposto no item 2.12 acima, mesmo quando a assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

**2.12.3** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador 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.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**2.12.4** Nas hipóteses referidas nos itens 2.11 e 2.12, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de Cotistas 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 de Cotas.

**2.12.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

**2.13** Ocorrido qualquer dos seguintes eventos ("Justa Causa"), a Assembleia de Cotistas poderá deliberar pela substituição do Gestor por Justa Causa, observados os quóruns constantes no Capítulo 11 do Anexo I da Classe, caso em que o Administrador convocará a Assembleia de Cotistas pelos Cotistas para deliberação nesse sentido:

(a) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho dos respectivos deveres ou funções, ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis ao Gestor em sua qualidade de prestador de serviços do Fundo, conforme assim determinado em sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido suspensos, ou transitada em julgado, conforme o caso, proferida por autoridade competente; ou

(b) descredenciamento, pela CVM, para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, impedindo o Gestor de exercer suas funções de cogestor perante o Fundo e seus Cotistas.

*Gestão*

**2.14** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, e observadas as atribuições da Consultora Especializada, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**2.15** Compete ao Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

**3.1** O Fundo terá despesas que lhe poderão ser debitadas diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 ("**Encargos**"), e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

## CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**4.1** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas ("**Assembleia Geral de Cotistas**" ou "**Assembleia Geral**"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas ("**Assembleia Especial de Cotistas**" ou "**Assembleia Especial**"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.1.1** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando–se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta

**4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

**4.1.3** A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

**4.1.5** A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de Cotas.

**4.1.6** As deliberações da assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

**4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

**4.2** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

**4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

**4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

## CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

**5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

**5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| **Website** | www.btgpactual.com |
| **SAC** | 0800 772 2827 |
| Ouvidoria | 0800 722 0048 |

* * *

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



# ANEXO I

## CLASSE ÚNICA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

## CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1** As principais características da classe de Cotas do Fundo estão descritas abaixo:

| | |
|---|---|
| **Prazo de Duração** | Determinado, encerrando-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento referente à oferta pública da primeira emissão de cotas da Classe, observado o Prazo para Migração ("**Prazo de Duração**"). |
| **Classificação ANBIMA** | Mandato "Multiestratégia"<br><br>Tipo de gestão "Ativa"<br><br>Segmento: "Multicategoria" |
| **Objetivo** | A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas ("**Cotas**"), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("**Cotas de FII**"), nos termos do item 4.8 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "**Ativos Imobiliários**"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), (ii) letras hipotecárias ("**LH**"), (iii) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("**LIG**"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, Cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("**FIP Imobiliário**"); fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("**FIA Imobiliário**") e Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("**FIDC Imobiliário**"); (ix) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (x) Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 4, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| | Normativo I da Resolução 175; e (xi) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item 4.8 abaixo, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("**Bens Imóveis**"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.<br><br>Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO 4 abaixo<br><br>O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. |
| **Público-Alvo** | Investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente). |
| **Custódia e Tesouraria** | **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**"). |
| **Escrituração** | **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de Cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**"). |
| **Consultora Especializada** | **Edifica AI Ltda.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, conjunto 51, Ed. Atrium VII, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 60.795.212/0001-34.<br><br>A contratação da Consultora Especializada deverá ser aprovada pela Assembleia Especial de Cotistas nos termos do item 11.1 deste Anexo I. |
| **Emissão e Regime de Distribuição de Cotas** | O valor de cada emissão de Cotas ("**Emissão**"), volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a Emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas. |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| **Capital Autorizado** | Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I ("**Capital Autorizado**"). |
| **Direito de Preferência em Novas Emissões** | Na emissão de novas Cotas, será outorgado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas até a data estabelecida nos documentos da nova emissão de Cotas, o direito de preferência na subscrição de tais novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, desde que operacionalmente viável. Caberá à Assembleia Especial ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas até o limite do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de subscrição das sobras, de montante adicional, e do direito de preferência, observados exclusivamente os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das Cotas. Os procedimentos para exercício do direito de subscrição das sobras e do direito de preferência de novas Cotas devem ser realizados exclusivamente pela instituição escrituradora das Cotas, fora do ambiente do Balcão B3 (conforme abaixo definido).<br><br>Poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, a ser definido **(i)** a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, caso a emissão seja realizada dentro do Capital Autorizado, ou **(ii)** pela Assembleia Especial que deliberar pela nova emissão de Cotas.<br><br>Poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador a ser definido **(i)** a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, caso a emissão seja realizada dentro do Capital Autorizado, ou **(ii)** pela Assembleia Especial que deliberar pela nova emissão de Cotas, observado o acima exposto, acerca dos procedimentos para seus respectivos exercícios.<br><br>Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário. |
| **Negociação e Transferência das Cotas** | As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**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 – Módulo de Fundos ("**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. |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| | A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.<br><br>As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização. |
| **Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização** | 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, ressalvadas as situações previstas no Regulamento e neste Anexo.<br><br>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação. |
| **Integralização, Resgate e Amortização** | A integralização, o resgate e a amortização de Cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos neste Anexo I ou mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas. |
| **Adoção de Política de Voto** | O Gestor, em relação a esta classe de Cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores no seguinte *website*: https://manaticm.com/compliance/. |

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

**2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

**2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**2.3** Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

**2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

**3.1** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

**3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da classe.

## CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**4.1** Os recursos da classe serão aplicados pelo Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**4.2** Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador, o Gestor e/ou a Consultora Especializada e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

**4.3** A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico ("SPE") e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Gestor contratará, em nome da classe, ou conforme recomendação da Consultora Especializada, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

**4.4** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos indiretamente pela classe, nos termos deste Regulamento, deverão estar localizados em território brasileiro.

**4.5** A classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

**4.6** O Gestor, ou conforme recomendação da Consultora Especializada, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento para aquisição de Ativos Imobiliários para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe..

**4.6.1** Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos imóveis detidos ou relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme o caso, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

**4.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

**4.8** A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de Ativos Imobiliários: (i) Cotas de FII; (ii) CRI; (iii) FIP Imobiliário; (iv) FIDC Imobiliário; (v) FIA Imobiliário; e (vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII. Caso a classe de Cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

**4.9** O Administrador, conforme orientação do Gestor e observadas as atribuições da Consultora Especializada, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução 175.

**4.10** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:

(i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

**4.11** A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

**4.12** É vedada a aplicação em Cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

**4.13** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

**4.14** A classe de Cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**4.15** Sem prejuízo da Política de Investimentos da Classe, poderão eventualmente compor a carteira de investimento da Classe ativos que não os Ativos Imobiliários ("**Ativos Recuperados**"), em decorrência, exclusivamente, dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais envolvidos na recuperação dos ativos inadimplidos ("**Ativos Alvo Inadimplidos**"), seja por força de: (i) expropriação de ativos; (ii) excussão de garantias; (iii) dação em pagamento; (iv) conversão; (v) adjudicação ou arrematação de bem penhorado pela Classe; ou (vi) transação, nos termos do artigo 840 e seguintes do Código Civil.

**4.15.1** No caso de Ativos Recuperados passarem a compor a carteira da Classe, o Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, envidará seus melhores esforços para liquidar os Ativos Recuperados da forma mais eficaz, sempre levando em consideração sua natureza, valor intrínseco e liquidez, cabendo ao Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, enviar ao Administrador relatório que demonstre os seus esforços na tentativa de alienação dos Ativos Recuperados.

**4.15.2** Considerando que a Classe passará a ser proprietária dos Ativos Recuperados com o objetivo específico de vendê-los a terceiros para fins de recuperação do investimento nos Ativos Imobiliários, caberá ao Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, providenciar o registro da propriedade dos Ativos Recuperados em nome da Classe nas competentes entidades registrarias. Havendo qualquer impossibilidade, o registro deverá ser feito em nome do Administrador, na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos Ativos Recuperados, ficando averbado que estes: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação de responsabilidade do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser onerados, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro.

**4.15.3** Ainda que integrem a carteira da Classe, os Ativos Recuperados não serão, sob qualquer hipótese, adquiridos como parte da Política de Investimentos da Classe, de forma que serão de sua propriedade exclusivamente, não devendo, portanto, ser contabilizados para fins de enquadramento da Classe.

## CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

**5.1** As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**5.2** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

**5.3** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

**5.4** O titular de Cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual,

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

**5.5** Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão ("**Prazo para Migração**") os Cotistas em sede de Assembleia Geral de Cotistas, poderão, a qualquer momento, deliberar pela alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM observado que, neste caso, o prazo de duração do Fundo deverá ser indeterminado. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos neste Regulamento e no presente Anexo.

## CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

*Emissão das Cotas*

**6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas com valor unitário por Cota de R$ 100,00 (cem reais).

**6.2** A primeira emissão de Cotas do Fundo ("Primeira Emissão"), incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

**6.2.1** Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

**6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante decisão do Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, e deliberação formalizada pelo Administrador, nos termos do Art. 20, §2º, VII, da parte geral da Resolução 175, desde que limitado ao Capital Autorizado para Emissão de Cotas.

**6.4** O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor, observadas as atribuições da Consultora Especializada, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**6.4.1** A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

**6.4.2** Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

*Subscrição das Cotas*

**6.5** Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas ("**Termo de Adesão**"); e (ii) boletim de subscrição de Cotas ("**Boletim de Subscrição**"), conforme o caso.

**6.5.1** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

**6.6** O investimento mínimo por investidor na Classe é de R$ 1.000,00 (mil reais). Após o investimento inicial mínimo, não será exigido dos Cotistas a manutenção de um valor mínimo de investimentos na Classe.

**6.7** Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das Cotas.

*Integralização das Cotas*

**6.8** As Cotas poderão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Boletins de Subscrição.

## CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

**7.1** Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de Cotas, conforme aplicável.

**7.2** Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador 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 a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**7.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**7.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, 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 da classe.

**7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.

**7.3.3** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

**8.1** A classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

**8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa, poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência, o qual será o mês em que houver ocorrido a 1ª (primeira) data de liquidação das Cotas, observando ainda eventuais prazos necessários operacionais da B3 ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668, considerando a legislação vigente.

**8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou outros ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos Cotistas; **(ii)** de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo, considerando a legislação vigente.

**8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de Cotas da classe no fechamento do 1º (primeiro) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

**8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

*Outras obrigações e responsabilidades do Administrador*

**9.1** Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

(ii) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(iii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e

(b) os relatórios dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

(vi) 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

(vii) fiscalizar o andamento de eventuais empreendimentos imobiliários que possam vir a constituir a carteira de ativos da Classe, observadas as atribuições da Consultora Especializada e a Política de Investimentos da Classe.

*Divulgação de informações*

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**9.2** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**9.3** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

**9.3.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

**9.4** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**9.5** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

*Consultoria Especializada*

**9.6** O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratou a Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo; e

(iii) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos investimentos e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**9.6.1** A Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

*Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais*

**9.7** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do boletim de subscrição previamente assumido perante a classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



(iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade

*Vedações Aplicáveis ao Gestor*

**9.8** Em acréscimo às vedações previstas no item 9.7 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de Cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de Cotas;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;

(b) a classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

(c) a classe de Cotas; e

(d) classe de Cotas e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vii) 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

(viii) 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.

**9.8.1** A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**9.9** É vedado ao Gestor e à Consultora Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

## CAPÍTULO 10 – REMUNERAÇÃO

**10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):**

| Taxa | Base de cálculo e percentual |
|---|---|
| **Taxa Global** | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. |
| **Taxa de Ingresso** | Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. |
| **Descrição completa da Taxa Global** | Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, os Cotistas deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. |
| **Taxa de Saída** | A cobrança da classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada. |
| **Taxa de Performance** | As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas. |
| **Taxa Máxima de Distribuição** | Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável. |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| **Consultoria** | Será devida pelo Gestor à Consultora Especializada remuneração pelo serviço de consultoria especializada, a ser descontada da Taxa Global, cuja base de cálculo e forma de pagamento será acordada entre a Gestor e o Consultora Especializada por meio de contrato de consultoria a ser celebrado posteriormente, sendo certo que não será devida pela Classe qualquer quantia ao Consultora Especializada. |

*Taxa de Performance*

**10.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

**VT Performance**: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$\mathbf{Taxa\ de\ Correção_x^{m-1}}$: 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) do mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**PL Base**: Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\mathbf{Distribuições\ Corrigidas_{m-1}}: \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

**PL Contábil$_{m-1}$** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**Rendimento$_i$ =** rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1 =** mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de cotas de uma emissão do FUNDO, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

**10.2.1** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**10.2.2** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

**10.2.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização de sua competência foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex* performance.

**10.2.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos devidamente corrigidos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**10.2.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do item 10.2.3 deste mesmo artigo;e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**10.2.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos

**10.3** A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente sobre o valor diário do patrimônio líquido da Classe, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será apurada semestralmente, na Data de Apuração, e paga ao Gestor até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao referido cálculo, ou postergada o pagamento desde que solicitado pelo Gestor, e desde que haja saldo disponível no Fundo.

*Remuneração de Descontinuidade*

**10.4** Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, será devido ao Gestor, durante o prazo de duração do Fundo, limitada a 05 (cinco) anos contados da data do encerramento da Primeira Emissão: **(i)** os

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



valores da Taxa Global devidos ao Gestor, bem como; **(ii)** os valores devidos a título de Taxa de Performance calculada *pro rata temporis* até o final do período acima mencionado ("Remuneração de Descontinuidade").

**10.4.1** A Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa Global atribuída ao novo gestor indicado em substituição ao Gestor, estando limitada ao valor dessa mesma parcela, bem como da Taxa de Performance. Caso o valor da parcela da Taxa Global atribuída ao novo gestor não seja suficiente para cobrir integralmente a Remuneração de Descontinuidade, o pagamento será realizado de forma parcial, observando-se o limite mencionado. Fica estabelecido, para todos os fins, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará em redução da remuneração da Administrador e demais prestadores de serviço, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco acarretará aumento dos encargos do Fundo ou da Classe, observado o montante máximo das remunerações dos prestadores de serviço previstas neste Regulamento.

## CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

**11.1** A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis

(b) substituição do Administrador, do Gestor, com ou sem Justa Causa, observada a aplicação de Remuneração de Descontinuidade no caso de destituição do Gestor em Justa Causa;

(c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

(e) alteração do presente anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas;

(h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, com exceção do Prazo para Migração;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(j) 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 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**11.2** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**11.3** A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela classe.

**11.4** A convocação referida no item 11.3 acima será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

**11.5** A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de Assembleia Especial 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 de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**11.5.1** A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**11.5.2** A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação

**11.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

**11.5.4** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) 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

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

**11.5.5** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da classe podem solicitar, por meio de requerimento escrito

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

**11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

**11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos Cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.3 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**11.6** Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial ("**Maioria Simples**").

**11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), e (k) do item 11.1, acima.

**11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**11.7** O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**11.7.2** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, 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

**11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela classe.

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



**11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

**11.9** As deliberações privativas de assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.

**11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

## CAPÍTULO 12 – TRIBUTAÇÃO

**12.1** O disposto neste CAPÍTULO 12 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

**12.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

| **Tributação aplicável às operações da carteira:** |
|---|
| **I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):** |
| Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.<br><br>Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.<br><br>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB 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, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).<br><br>O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.<br><br>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| |
|---|
| individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas. |
| **Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:** |
| **I. IRF:** |
| **Cotistas Residentes no Brasil:** |
| Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).<br><br>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.<br><br>O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.<br><br>A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.<br><br>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 pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária. |
| **Cotistas Não-Residentes (INR):** |
| Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes. | |
| **Cobrança do IRF:** | Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe. |
| **I. IOF:** | |
| **IOF/TVM:** | O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.<br><br>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular. |
| **IOF/Câmbio:** | As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de |

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



| | |
|---|---|
| | recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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). |

## CAPÍTULO 13 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

**13.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

**13.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de Cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

**13.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**13.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante.

**13.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de Cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

## CAPÍTULO 14 – DISPOSIÇÕES FINAIS

**14.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

**14.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**14.3** Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da

Docusign Envelope ID: 381C97AE-98BE-84DB-8329-BC2A650B112E



Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANATÍ

**ANEXO III**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

**ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**i) INTRODUÇÃO**

Este Estudo de Viabilidade ("**Estudo**") foi elaborado pela Manatí Capital Management Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 43.960.839/0001-84 ("**Manatí**" ou "**Gestora**").

O Estudo consiste na viabilidade referente à oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de cotas da classe única do **Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 70.109.666/0001-68, fundo de investimento regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**FII**" ou "**Fundo**" e "**Classe**", respectivamente) de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, no valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**") e será distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas, correspondentes a adicionais R$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Definitivo**").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

meio de aplicação em **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** Letras Hipotecárias ("**LH**"); **(iii)** Letras de Créditos Imobiliário ("**LCI**"); **(iv)** Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**"); e (v) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII Estruturados**") e outros ativos imobiliários – conforme detalhado no Prospecto Definitivo e no regulamento do Fundo.

As cotas do Fundo serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Balcão B3**"), tendo como premissa da gestora a redução de eventual volatilidade da negociação de cotas, quando comparado ao ambiente de bolsa da B3. O Fundo tem prazo determinado de 5 (cinco) anos, que pode ser prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais – a exclusivo critério da Gestora, caso a Classe possua ativos a serem desinvestidos.

Para realização deste estudo, a Gestora utilizou premissas internas, informações econômico-financeiras, assim como projeção e expectativas de mercado relacionadas ao mercado imobiliário, mercado de crédito e ao mercado de capitais, com base em projeções e dados históricos. As premissas e opiniões expostas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a gestão do Fundo a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade ou volatilidade do veículo ora apresentado.

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## RESUMO DA OFERTA — MANATÍ MCMV FII

### VISÃO GERAL

**Oferta**
1ª Emissão Manati MCMV Fundo Imobiliário

**Gestor**
Manati Capital Management

**Administração**
BTG Pactual DTVM

**Regime Tributário**
Isenção de Imposto de Renda na Distribuição de Dividendos Exclusivamente para Pessoas Físicas

**Ambiente de Negociação**
MDA – Balcão B3 (CETIP)

**Prazo Estimado do Fundo**
5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos

### CONDIÇÕES DA OFERTA

**Preço de Emissão**
R$ 100,00 por cota (final incluindo custos)

**Volume da Oferta**
R$ 350.000.000,00

**Investimento Mínimo**
R$ 1.000,00 por Investidor

**Público Alvo**
Investidores Qualificados

**Início do Período de Reservas**
01 de dezembro de 2026

### CDI + (rentabilidade média)

**CDI+3,0% a.a**
*já líquida de impostos*

ou **CDI+5,3% a.a.** *equivalente* [1], *(considerando gross-up de impostos)*

### DY (final médio por mês)

**1,13% a.m.**
*(distribuição mensal média, já líquida de IR)*

ou **1,33% a.m.** *equivalente* [1] *(considerando gross-up de impostos)*

3

## COMPARATIVO DO INVESTIMENTO ESTIMADO

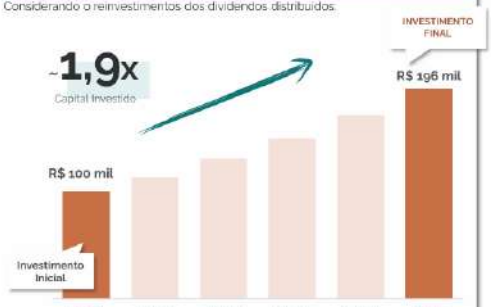
### MANATÍ MCMV FII vs. ATIVOS DE RENDA FIXA

AO LONGO DE 5 ANOS




### INVESTIMENTO DE R$ 100 MIL

Considerando o reinvestimentos dos dividendos distribuídos.




6

## PILARES DA ESTRATÉGIA

MANATÍ MCMV FII



### TESE

*Alocação em carteira indicativa diversificada, composta por:*

CRI's | FII Estruturados

COMPOSIÇÃO ILUSTRATIVA




**DIVERSIFICAÇÃO**
Carteira diversificada mirando concentração **MÁXIMA DE 5% POR ATIVO**, no pipeline de CRI, com alocação esperada em **MAIS DE 120** empreendimentos diferentes.

**MOMENTO**
Aproveitar cenário de **JUROS ALTOS**, e **RESTRIÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, na visão da gestora.

**CONSISTÊNCIA**
Alvo em operações estruturadas, que buscam a **MITIGAÇÃO DA VOLATILIDADE** da cota patrimonial, quando comprado com fundos listados.

**PRAZO**
Fundo de **PRAZO DETERMINADO, COM DEVOLUÇÃO DO CAPITAL**, sendo 5 anos de prazo de estimado, prorrogáveis por mais 2 anos [2]

**GESTÃO ATIVA**
**TIME PROFISSIONAL** que visa otimizar a escolha dos ativos a serem investidos, além do monitoramento contínuo dos investimentos.

4

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

**O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**ii) GESTORA | MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT**

A Manatí Capital Management é uma gestora de recursos independente, focada em oportunidades de investimento em ativos alternativos. Sua especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado, com foco no setor imobiliário, através de diversos veículos de investimento, como CRI, FII, Debêntures, Notas Comerciais, entre outros. Em sua trajetória, a Gestora realizou ofertas de mais de R$ 1,8 bilhão em fundos fechados, e conta com mais de 70 mil cotistas investidores[1].




[1] AS EXPECTATIVAS DE RENTABILIDADE INDICAM UMA PREVISÃO DA GESTORA E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. CAPTAÇÃO DOS FUNDOS FECHADOS E TOTAL DE COTISTAS COM BASE EM RELATÓRIO INTERNOS E POR RELATÓRIOS DISPONIBILIZADOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO.

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## EXPERTISE NA GESTÃO DE FUNDOS IMOBILÁRIOS

### MANA11
*Manati Hedge Fund FII*

Hedge Fund Imobiliário listado, campeão em distribuição de dividendo (2023, 2024 e 2025) e retorno expressivo em relação ao IFIX desde o início.

| | |
|---|---|
| Classificação | Hedge Fund Listado |
| Início do Fundo | 26/maio/2022 |
| Patrimônio Líquido | R$ 354 milhões |
| Foco de Atuação | Imobiliário Geral |
| Retorno desde início | 223,42% IFIX |
| Número de Cotistas | 37.996 |

### MARE11
*Manati Rec. Estruturados*

FII cetipado de crédito estruturado, com volatilidade diferente da observada no ambiente de bolsa, pagamento de dividendos e retorno histórico superior ao CDI.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Cetipado |
| Início do Fundo | 03/outubro/2023 |
| Patrimônio Líquido | R$ 158 milhões |
| Foco de Atuação | Crédito Estruturado |
| Retorno desde início | 131,94% do CDI |
| Número de Cotistas | 3.640 |

### MAIS11
*Manati Renda CDI FII*

FII cetipado que busca oferecer ao investidor em geral exposição a carteira diversificada de crédito estruturado em CDI da Manati.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Cetipado |
| Início do Fundo | 03/abril/2025 |
| Patrimônio Líquido | R$ 181 milhões |
| Foco de Atuação | Crédito Estruturado |
| Retorno desde início | 137,74% do CDI |
| Número de Cotistas | 6.141 |

### TURMALINA

FII de desenvolvimento de 4 projetos residenciais baverfield de alto padrão em Florianópolis/SC conforme estrutura de crédito imobiliário.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Desenvolvimento |
| Início do Fundo | 02/fevereiro/2025 |
| Patrimônio Líquido | R$ 64 milhões |
| Foco de Atuação | Florianopolis |
| Retorno Estimado | 21,0% a.a. |
| Parceiro Incorporador | CBA Empreendimentos |

### RMOB11
*Manati Renda Imobiliária FII*

FII cetipado que busca oferecer ao investidor em geral exposição a carteira diversificada de crédito estruturado em CDI e incorporação da Manati.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Cetipado |
| Início do Fundo | 04/dezembro/2025 |
| Patrimônio Líquido | R$ 256 milhões |
| Foco de Atuação | Crédito Estruturado |
| Retorno desde início | 123,60% do CDI |
| Número de Cotistas | 6.758 |

### ALICERCE

FII de desenvolvimento com investimento via equity preferencial para desenvolvimento de 8 projetos da Palmar: Enjoe Porto, localizados na região Sudeste (SP, MG e RJ).

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Desenvolvimento |
| Início do Fundo | 29/dezembro/2025 |
| Patrimônio Líquido | R$ 99 milhões |
| Foco de Atuação | Sudeste |
| Retorno Estimado | IPCA+18,0% a.a. |
| Parceiro Incorporador | Patrimar Engenharia |

### PLUS11
*Manati Renda CDI Plus FII*

FII cetipado que busca oferecer ao investidor em geral exposição a carteira diversificada de crédito estruturado em CDI da Manati.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Cetipado |
| Início do Fundo | 03/junho/2026 |
| Patrimônio Líquido | R$ 375 milhões |
| Foco de Atuação | Crédito Estruturado |
| Retorno-alvo | 120% do CDI |
| Número de Cotistas | 9.928 |

### MAPA11
*Manati*

FII cetipado que busca oferecer ao investidor em geral exposição a carteira diversificada de crédito estruturado e a Fundos Estruturados.

| | |
|---|---|
| Classificação | FII Cetipado |
| Início do Fundo | 04/novembro/2026 |
| Patrimônio Líquido | R$ 263 milhões |
| Foco de Atuação | Crédito Estruturado e FIIs |
| Retorno-alvo | CDI+2,1% |
| Número de Cotistas | 5.015 |

55

## GRAND PULSE JUNDIAÍ

### EQUITY PREFERENCIAL E RETORNO DESCORRELACIONADO

VIC ENGENHARIA

Entendemos que o Grand Pulse Jundiaí é a prova de que o segmento **Minha Casa Minha Vida (MCMV) se consolidou como o principal motor do mercado imobiliário brasileiro**. Estruturado com **equity preferencial**, o projeto com **VGV[III] de R$ 228 milhões e 696 unidades em 3 fases registrou 327% de vendas, acima do planejado no período acumulado**, com 84,6% das unidades comercializadas no primeiro ano pós-lançamento, resultando em uma **TIR de 58,6% a.a.** e compressão significativa do ciclo de investimento.

**TIR**

**58,6% a.a.**

A combinação de **escassez de oferta na região, demanda reprimida, recursos garantidos do FGTS e o retorno descorrelacionado do CDI** tornam o MCMV uma da tese resiliente no mercado imobiliário, mesmo em cenários de juros elevados, como evidenciado pelos **recordes históricos de lançamentos e vendas em 2025**, com alta de **+15,9% nas vendas do programa** mesmo com Selic a 15% a.a. na visão da gestora.











**COMPARATIVO VENDAS ESTIMADAS VS REALIZADAS**




13

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## ESTUDOS DE CASO MANATÍ

### OPERAÇÃO DE CRI E RAZÃO DE GARANTIA












**vivapark** Porto Belo

**CONCEITO DO PRODUTO**

Bairro planejado localizado em Porto Belo/SC, sendo reconhecida, na visão da gestora, em todo o Brasil.

**ESTRUTURA DO INVESTIMENTO**

A Manatí **realizou o CRI de financiamento de término de obras** para os empreendimentos Vértice, Voz e Vista Jardins pertencentes a Vokkan e a Torresani.

**Prêmios**

| | |
|---|---|
| Architecture, Construction & Design Awards (AAD) | [illegible] |
| LEED – Leadership in Energy and Environmental Design | [illegible] |
| International Property Awards | [illegible] |

**Termsheet integralizado**

| | |
|---|---|
| Taxa da Operação | CDI + 5,14% a.a. (média ponderada) |
| % Vendas | 88,6% vendido (média) |
| % Obras | 49,4% de obras executadas (média) |

**Razão de Garantia**

**854%**

Saldo Devedor
Carteira de Recebíveis a VP + Estoque

14

## ESTUDOS DE CASO MANATÍ

### OPERAÇÃO DE CRI E RAZÃO DE GARANTIA

**Pátio Roraima** SHOPPING

| | |
|---|---|
| NOI | + R$ 20 mm |
| OCUPAÇÃO | 96% |
| GARANTIA REAL | 500% do saldo devedor |
| NOI/PMT | 4,0x |
| TAXA | NTNB + 2,00% a.a. |




**Amarante**

| | |
|---|---|
| EBITDA | + R$ 200 mm |
| CAIXA > DÍVIDA BRUTA (2024) | |
| GARANTIA REAL | 310% do saldo devedor |
| RECEBÍVEIS | 65,5% do saldo devedor |
| TAXA | CDI + 4,00% a.a. |




**CONTEXTO DA TRANSAÇÃO**

Mesmo com alguns concorrentes de grande porte, na visão da gestora, **atualmente o shopping Pátio Roraima é o ativo destaque desse tipo na região.**

A operação surgiu como um *bridge loan* para a aquisição alavancada da participação no ativo por parte de um dos sócios.

**RAZÃO DE GARANTIA**

**500%**

Entre o Saldo Devedor inicial e o pacote de garantias composto entre o ativo e os recebíveis atrelados a operação

**CONTEXTO DA TRANSAÇÃO**

A história do Grupo Amarante começou em 1989, com a fundação do resort Salinas Maragogi, em Alagoas. Desde então o Grupo vem se consolidado como **um dos maiores e mais rentáveis players do setor de hospitalidade do litoral nordestino** [1].

**RAZÃO DE GARANTIA**

**310%**

Entre o Saldo Devedor inicial e o pacote de garantias composto entre os ativos diretos em garantia e os recebíveis de cartão de crédito atrelados a operação

15

## PACOTE DE GARANTIAS NA PRÁTICA

**CRI VISTA JARDINS**

Operação de Financiamento de Obras do Empreendimento Vista Jardins, localizado no VivaPark, em Porto Belo/SC

**PACOTE DE GARANTIAS**

- ✓ AF de Imóvel;
- ✓ AF de Quotas;
- ✓ CF de Recebíveis;
- ✓ Aval

*Razão de Garantia* **680%**

*Considerando a carteira de Crédito Adimplente descontada a Taxa da Operação, + 75% do Valor de Estoque em relação ao Saldo Devedor da Operação*

**AF de Imóvel:** Alienação da matrícula contendo todas as unidades (R$ 369 milhões de Avaliação).

**CF de Recebíveis:** R$ 53,9 milhões de carteira contratada a valor presente.



**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL**

- AF de Imóveis do Empreendimento Alvo ou demais terrenos;
- Registro na Matrícula da Alienação na primeira integralização;
- Respaldo de **2X** o valor da operação garantido com imóveis.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

- Controle dos benefícios e direitos da SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento (dividendos, JCP);
- **Direito de Assunção Temporária** em caso de execução de garantias;
- Registro da Garantia na Junta Comercial na primeira integralização.

**CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**

- Cessão dos Recebíveis de todo o recebimento da companhia atrelada ao Empreendimento Alvo;
- Recursos transitam diretamente pela conta do Patrimônio Separado da Operação:

Recebíveis da SPE → Conta do Patrimônio

**AVAL DOS SÓCIOS**

- Aval solidário da Holding controladora das SPEs;
- Aval solidário das Pessoas Físicas sócias das empresas controladoras das SPEs – dando respaldo ao pagamento das obrigações do CRI em caso de vencimento antecipado da operação.

16

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4





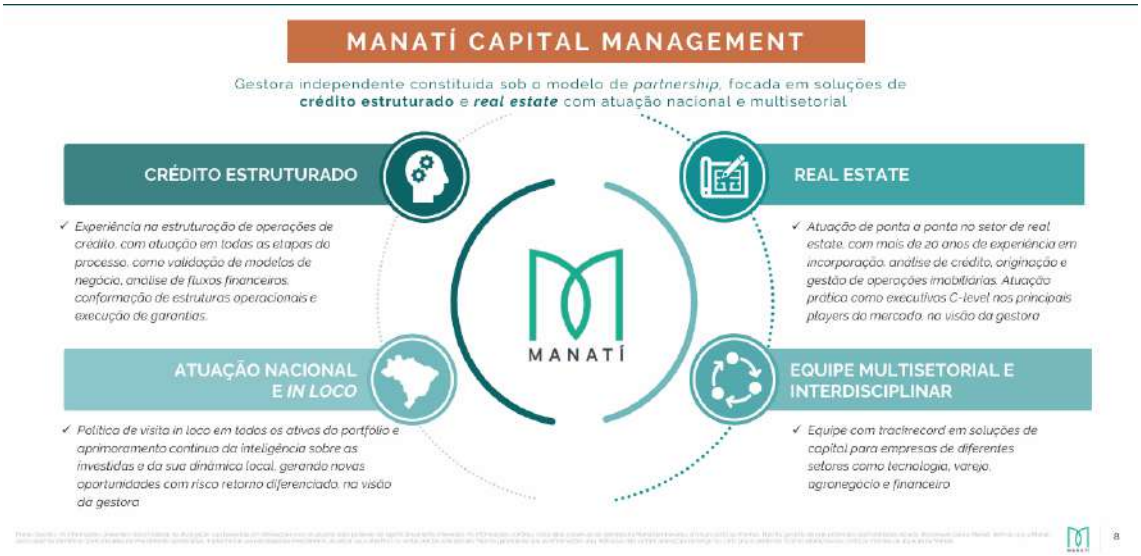


A Gestora busca ainda realizar investimentos em produtos originados e/ou estruturados pela Gestora, com intuito de trazer resultados consistentes e rentáveis para os investidores.

Para tanto, na visão da Gestora, seus diferenciais podem ser pautados pelos seguintes:

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ






Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## DESTAQUES OPERACIONAIS

HISTÓRICO MANA11 DESDE O INÍCIO

- **FII destaque, na visão da gestora, na estratégia Hedge Fund Imobiliário** em termos de retorno da cota patrimonial ajustada [1] e dividendos distribuídos desde o início do MANA11.
- **Retorno da Cota Patrimonial Ajustada desde o início de 77,29%**, o que equivale a **223,40% IFIX**.
- Em linha com o nosso **DNA**, patrimônio do FII majoritariamente investido em **operações próprias**, com **taxa média** de **CDI + 4,7% a.a.** e **IPCA + 10,1% a.a.**
- **Foco em estruturação e leitura de mercado,** a exemplo de originação e estruturação de operações personalizadas.
- **MANA11 foi o FII hedge fund/multiestratégia que mais pagou dividendo** por cota **em 2023, 2024 e 2025**[2]. Fruto da alocação estratégica e gestão ativa no giro de posições com ganho de capital e sem devolução de principal.

### RENTABILIDADE MANA11[1] *VERSUS* BENCHMARKS




58

## ORIGINAÇÃO

Sócios e Gestora originam oportunidades que são investidas **exclusivamente pela Manati**, ou junto com seletos *players* de mercado, em escala nacional, entregando aos investidores uma relação risco-retorno diferenciada, na visão da gestora.

"Água limpa..."




### MODALIDADES DAS OPERAÇÕES ALVO DE CRI

- Financiamento de Obra de Projetos Imobiliários Lançados ou Colateralizados.
- Antecipação de Carteira de Recebíveis Pulverizados de Mutuários Finais.
- Financiamento do Estoque de Unidades Prontas.
- Crédito Estruturado e Garantias Reais.
- Permuta Financeira com Retorno Preferencial.

59

### EXPERTISE NA GESTÃO DE FUNDOS

- Histórico com Rendimentos Consistentes [1]
- Foco na Proteção de Patrimônio e na Volatilidade

**Gestão focada em Fundos**

Atualmente, Manati faz a gestão de FII listado e cetipado, e conhece os objetivos principais de produto. Isto posto, entendemos que (i) o pagamento de dividendo competitivo e recorrente e (ii) mitigação da volatilidade da cota patrimonial são essenciais para o sucesso.

### VEÍCULO COM PRAZO DETERMINADO

**5 anos**
prorrogáveis por mais 2 anos

Veículo com foco em amortização integral no prazo estipulado, com menor exposição e volatilidade do mercado secundário quando em ambiente Cetip, na visão da Gestora.

**Fundo com prazo e Cetipado**

Com uma carteira diversificada de investimento, na visão da gestora, o objetivo é oferecer um produto que busque uma volatilidade diferente da observada em ambiente de bolsa e capture retorno baseado no atual momento do Sdic através oportunidades em investimentos por meio de operações originadas e estruturadas pela Gestora.

VALUE OPPORTUNITIES

### GARANTIA REAL

**Pacote de Garantias Atrelado**

Cada CRI conta com um pacote de garantias específico, estruturado de acordo com as características da operação, podendo incluir **alienação fiduciária de imóveis e de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e aval dos acionistas**. Essa estrutura busca oferecer maior segurança aos investidores e margem de proteção em um eventual cenário de inadimplência e execução das garantias.

**144%**
Sobre o Saldo Devedor

LTV médio das operações de CRI ~60%

### VIABILIDADE

**CDI +3,0%**
Retorno Alvo no prazo estimado do fundo

**CDI +5,3%**
Retorno Alvo considerando gross-up de IR

**Retorno Excedente ao CDI**

A Manati projeta que o Fundo entregue um dividendo mensal e índice de Sharpe constantes, baseado nas remunerações dos ativos investidos e desconsiderando opcionalidades positivas fruto da gestão ativa.

51

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## PROFUNDIDADE DE AVALIAÇÃO

### PROJETOS IMOBILIÁRIOS

Análise de ponta a ponta do projeto de incorporação e mapeamento das premissas e riscos envolvidos

**PROJETOS**

- Mix do projeto (tipologias)
- Análise da eficiência comercial
- Ticket das unidades
- Memorial descritivo de vendas x custo de construção

**MERCADO E CONCORRÊNCIA**

- Análise histórica de lançamentos da mesma região
- Pesquisa de mercado
- Análise de concorrência direta e indireta

MANATÍ

**VIABILIDADE**

- Viabilidade própria com modelagem financeira de empreendimentos nas principais métricas de mercado
- Sensibilidade preço x custo

**APROVAÇÃO E CRONOGRAMAS**

- Complexidade na aprovação e regularização de terreno
- Cronogramas gerais e de obra

28




## MANATÍ

### RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES



Conteúdo digital

PRESENÇA NAS MÍDIAS SOCIAIS

Relatório mensal

ri@manaticm.com | contato@manaticm.com

59

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## ANÁLISE DE PROJETOS

### ESTRUTURAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

| DILIGÊNCIA TERRENO | REGULARIZAÇÃO E APROVAÇÃO | LANÇAMENTO | CONSTRUÇÃO | REPASSE |
|---|---|---|---|---|
| LEGAL OPINION | ACOMPANHAMENTO DE DESENVOLVIMENTO | ACOMPANHAMENTO DE VENDAS AUDITORIA DE CARTEIRA RECEBÍVEIS | ACOMPANHAMENTO DA CONSTRUÇÃO MEDIÇÕES DE OBRA TERCEIRIZADAS ACOMPANHAMENTO CNO DE OBRA | ACOMPANHAMENTO DE REGISTRO DE GARANTIAS |
| • Titularidade PF e PJ<br>• Regularização do título aquisitivo e matrícula<br>• Confrontação área<br>• Zoneamento<br>• Restrições Técnicas e Ambientais | • Regularização pendências financeiras proprietários (se houver)<br>• Retificação de área se necessário)<br>• Desenvolvimento e Aprovação Projeto Legal (Prefeitura) | • Aprovação das campanha de MKT<br>• Política de vendas<br>• Obtenção alvará execução de obra | • Contratação seguros de obra<br>• Execução e planejamento de obra<br>• Contratação de financiamento de obra<br>• Gestão financiamento de obra | • Acompanhamento processo de repasse<br>• Contratação seguro unidades prontas<br>• Quitação financiamentos/operações estruturadas |

ACOMPANHAMENTO VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

MONITORAMENTO ATRAVÉS DE SERVICERS TERCEIRIZADOS

Fonte: Gestora. A expectativa de construção de cenários projetos, conforme premissas adotadas no âmbito de viabilidade apresentado pela gestão, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou segurança de rentabilidade futura ou de inexistência de riscos para o investimento. As informações contidas neste relatório são baseadas em estimativas e em resultados não podendo ser significativamente diferentes. As informações contidas neste relatório refletem as previsões do investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas, de maneira exclusiva. Não há garantia de que as previsões, oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, tendo em que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo prazo, sendo possível ocorrer alterações nas políticas macro de atuação. Não há garantia que a Gestora consiga implementar todos esses processos.

29

## RETROSPECTO MANA11

### MANA11: HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O MANA11 se posicionou como **TRICAMPEÃO (2023, 2024, 2025)**, em pagamento de dividendos, comparado com os demais fundos imobiliários de estratégia Hedge Fund no mesmo período.[1]



*Veja os maiores dividendos dos FIIs de Hedge nos últimos meses*

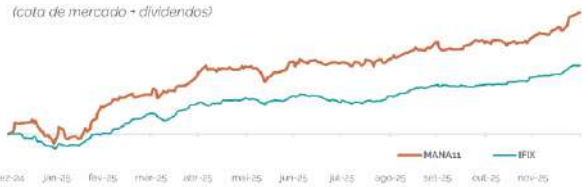



22

## MANA11 | FOCO NO PILAR DE CRÉDITO ESTRUTURADO

### RENTABILIDADE E CRESCIMENTO DE COTISTAS EM 2025

**RENTABILIDADE MANA11 vs. IFIX**




Retorno total de **37,4%**
Entre valorização da cota no mercado secundário e dividendos distribuídos

**176,9%** IFIX

Com esse retorno, o **MANA11 foi um dos Hedge Funds Imobiliários que mais se valorizou em 2025** [1]

**CRESCIMENTO DE COTISTAS**

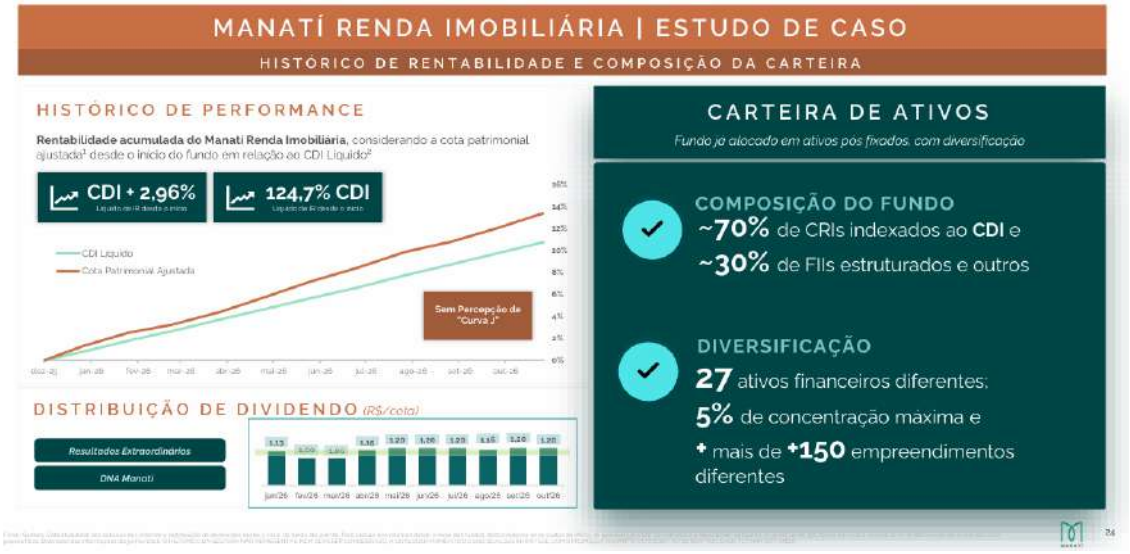


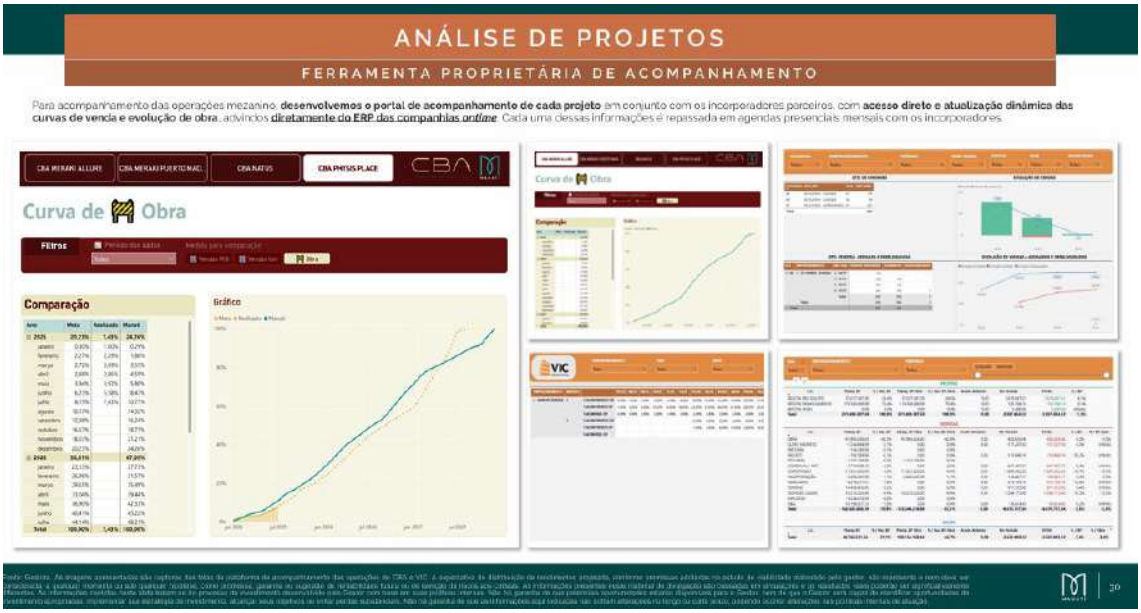

**1º** que mais cresceu
*a base de investidores em 2025, dentre os FIIs Hedge Funds Imobiliários, de forma orgânica* [2]

23

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

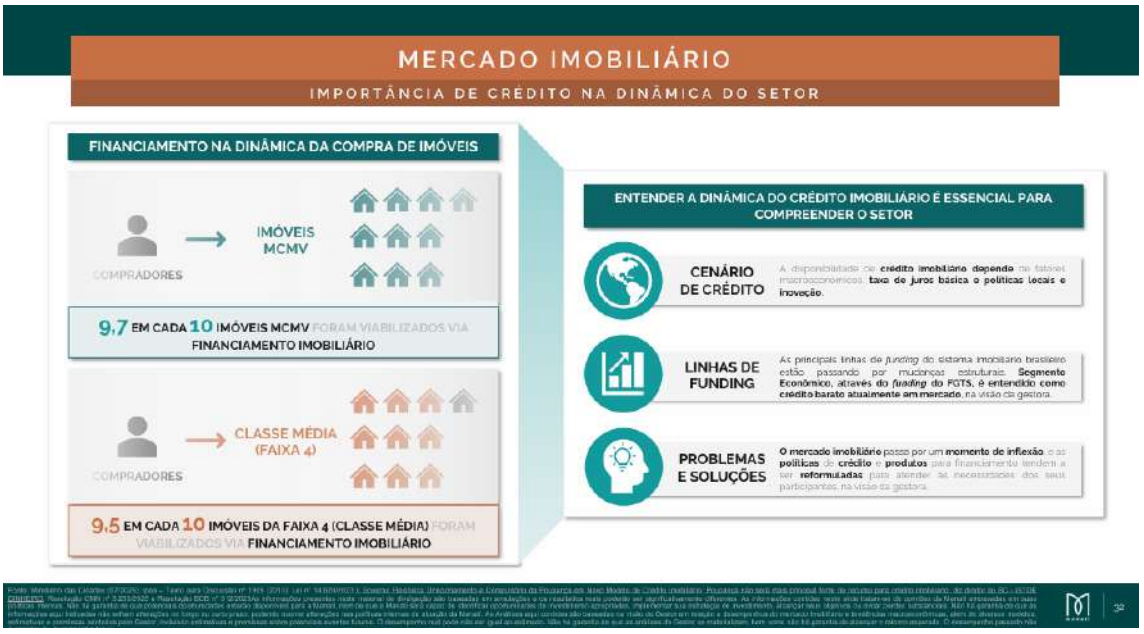
MANATÍ



Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ






Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

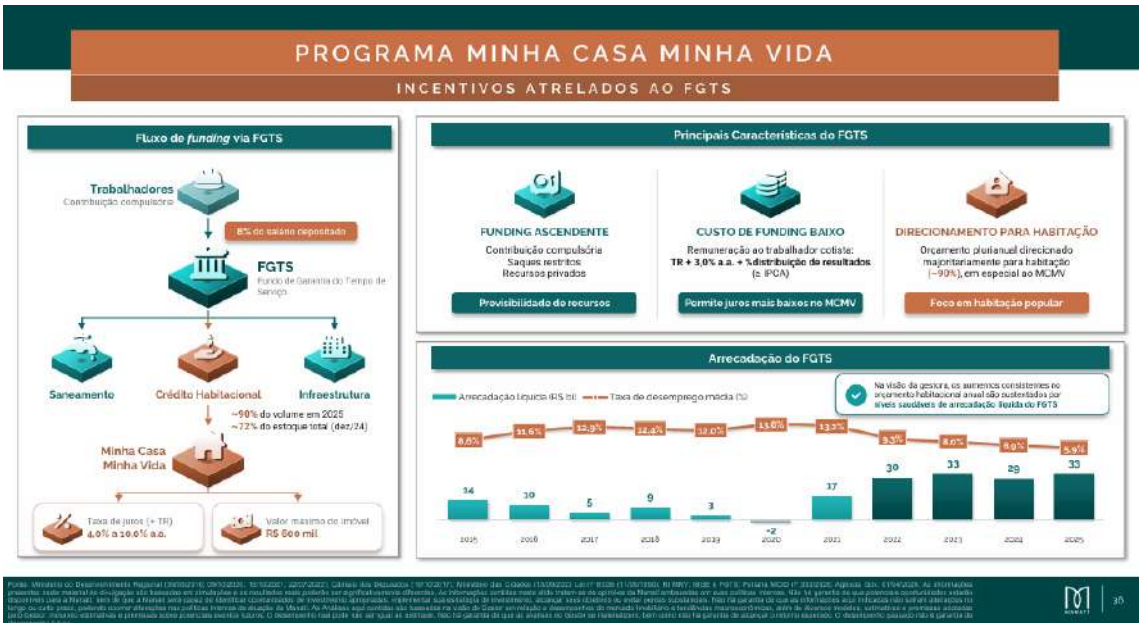
MANATÍ






Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ








Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

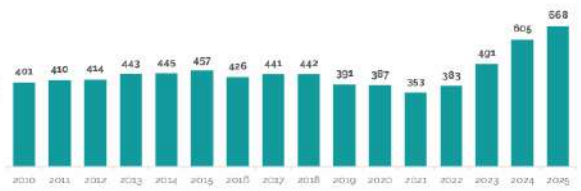
MANATÍ

## PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

### RESILIÊNCIA FRENTE DIVERSOS CENÁRIOS

A HABITAÇÃO CONTINUA SENDO UMA PRIORIDADE NO BRASIL **UMA POLÍTICA DE ESTADO, NÃO APENAS DE GOVERNO**, na visão da gestora

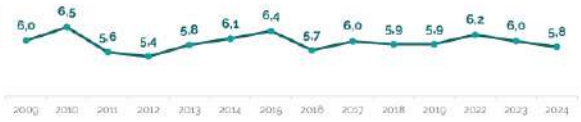
**UNIDADES FINANCIADAS DO MCMV, em mil unidades (2009-2025)**




**APÓS 16 ANOS DE MCMV**

- **7,8M** Unidades financiadas;
- **28,9M** pessoas beneficiadas;
- **Continuidade** ao longo de diferentes ciclos e governos

**DÉFICIT HABITACIONAL, em milhões (2009-2024)**




**DEMANDA CONSTANTE**

Mesmo após o programa financiar quase 8 milhões de unidades, o déficit habitacional se manteve relativamente estável, **demonstrando a constância da demanda potencial por habitação popular**

Fonte: Fundação João Pinheiro, FGTS e Ministério das Cidades. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As informações contidas neste slide baseiam-se na opinião da Manatí embasada em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário e tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estatísticos e gerenciais adotados pelo Gestor, incluindo estimativas e projeções sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

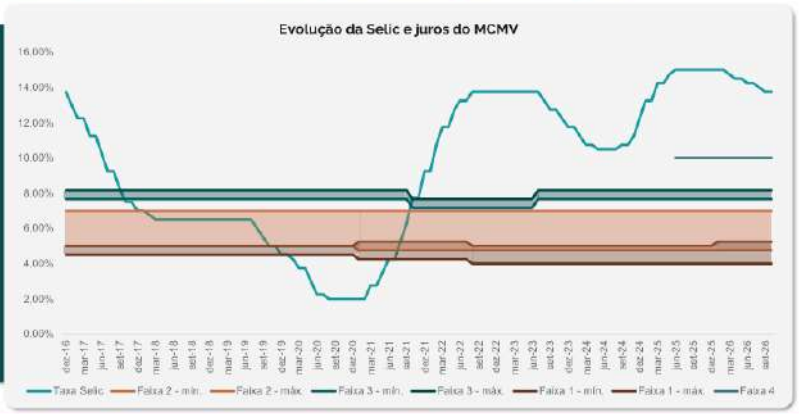


## PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

### RESILIÊNCIA FRENTE DIVERSOS CENÁRIOS

OS RECURSOS DO **FGTS** TÊM PERMITIDO A OFERTA DE **TAXAS ABAIXO DO MERCADO E CONSTANTES**

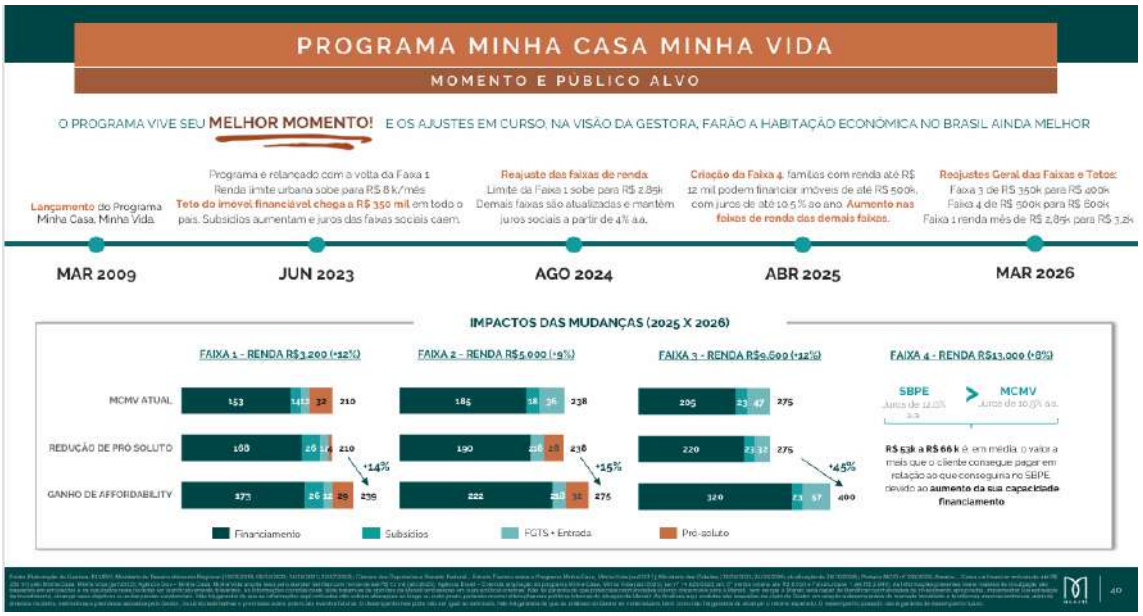
- A taxa Selic sofreu ampla variação ao longo da última década.
- No entanto, as taxas de juros do programa Minha Casa Minha Vida oscilaram pouco no mesmo período.
- Essa menor variação nos juros do programa está relacionada ao funding do FGTS, que conta com custo baixo e definido em lei, na visão da gestora.




Fonte: Governo Federal (MDR e Ministério das Cidades) e Bacen. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As informações contidas neste slide baseiam-se na opinião da Manatí embasada em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário e tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estatísticos e gerenciais adotados pelo Gestor, incluindo estimativas e projeções sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

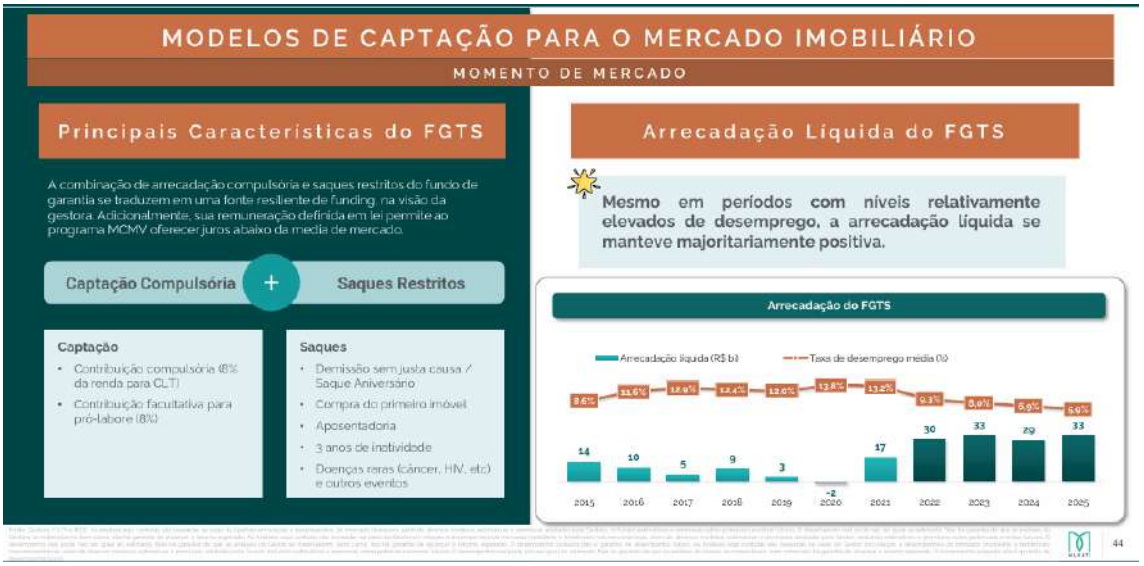
MANATÍ





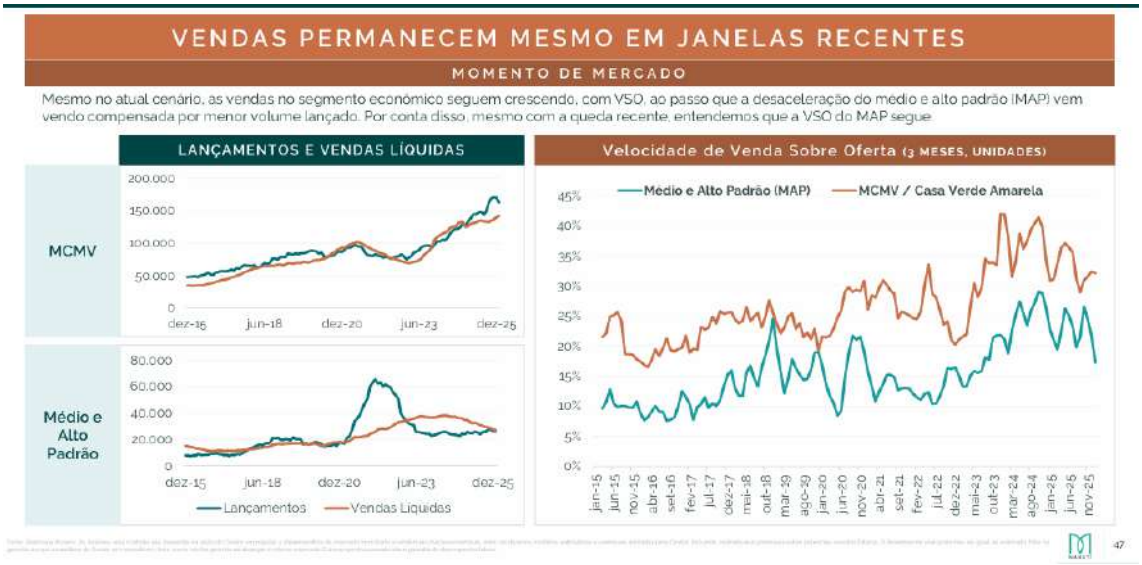

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ






Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4







O compromisso da Gestora está sempre na gestão profissional e eficiente do capital do investidor, buscando alternativas únicas, rentáveis e com riscos mitigados. A Manatí acredita que a busca para gerar valor de forma consistente deve ser sempre acompanhada de uma análise minuciosa e diligente das oportunidades. Ademais, a Gestora busca manter uma relação próxima com os investidores, estando disponível para o esclarecimento de dúvidas e mantendo os investidores informados sobre os investimentos.

Além disso, a Manatí busca atuar de forma colaborativa, promovendo o crescimento das companhias financiadas, buscando prover soluções ágeis e customizadas frente ao crescimento dessas companhias. Importante ressaltar que a

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

Gestora mantém uma visão de longo prazo, a qual configura-se como um de seus diferenciais.

Por fim, a Manatí também conta com *expertise* de sua equipe de gestão, que consolida histórico em operações estruturadas no mercado de capitais e foco em crédito estruturado multissetorial. A respeito da estrutura da Gestora, a Manatí conta com uma estrutura meritocrática de *Partnership*, o que potencializa a capacidade de atração de talentos e coesão do time de gestão, uma vez que se trata do projeto de vida dos sócios.

Atrelados aos diferenciais da Gestora, as aprovações e processo de investimento são entendidos como fundamentais. Este processo foi criado por meio da combinação das melhores práticas desenvolvidas e vivenciadas ao longo dos anos de experiência de cada um dos sócios, e suporta todas as decisões de investimento. Dessa forma, a Gestora busca aportar disciplina e análise completa, em operações de setores e estruturas diversas, que são o cerne da atuação da Manatí como Gestora de investimentos, visando oportunidades interessantes independente do segmento.

A Gestora conta com uma equipe dedicada de sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado. Abaixo é possível encontrar um breve resumo sobre integrantes do grupo da Gestora.



Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ

## CONSELHO

**José Urbano, idealizador e líder de implementação do Programa MCMV, é Conselheiro Consultivo da Manati.**



### José Urbano Duarte

***Conselheiro Consultivo***

Urbano faz parte do time da Manati e atua como Conselheiro Consultivo auxiliando a Manati em sua estratégia de longo prazo.

Em sua carreira, Urbano foi Vice Presidente de Habitação da CEF, onde liderou a implementação e gestão do Programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, atua/atuou como Conselheiro de diversas companhias tais quais: **Tenda, Pacaembu, Wiz Corretora, Realiza e outras.**

Ex-VP de habitação da Caixa, José Duarte, é novo conselheiro da Manati Capital

ESTADÃO ESTADÃO COM BR

## AMPLA EXPERIÊNCIA EM INCORPORAÇÃO

Sócios e parceiros com histórico de bilhões lançados, **experiência em grandes incorporadoras** e instituições financeiras, e atuação estratégica em **todas as etapas da cadeia imobiliária**



**JOSÉ URBANO**

**Conselheiro Exclusivo**

**URBANO FOI LÍDER DO PROGRAMA MCMV E EX-VP DE HABITAÇÃO DA CAIXA**

- **Ex-Vice Presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal**, responsável por toda carteira de crédito imobiliário da instituição, que por sua vez responde por setenta porcento do financiamento do gênero no país
- **Responsável na concepção, implementação e gestão do programa Minha Casa Minha Vida na CEF**, fase I e II
- Atua e/ou atuou como conselheiro da Tenda, Pacaembu, Smart Construtora e Incorporadora, Realiza e Outras



**BRUNO NUNES**

**Sócio Manati**
**Diretor de Incorporação**

**BRUNO TEM 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM INCORPORADORAS, QUE SOMAM MAIS DE 60 PROJETOS E R$10BI DE VGV**

- **Ex-Diretor de Vendas e Marketing da Alphaville S.A (AVLL3)**, liderando o turnaround comercial após mudança de controle pela Ubrex Capital
- **Head de Estratégia em ativos estressados** residenciais e comerciais dos FIIs da Ubrex em +20 cidades e 12 estados
- **Co-Criador da Dez | Noventa**, plataforma que monetizou +R$ 650MM em estoques estressados dos FIIs Ubrex



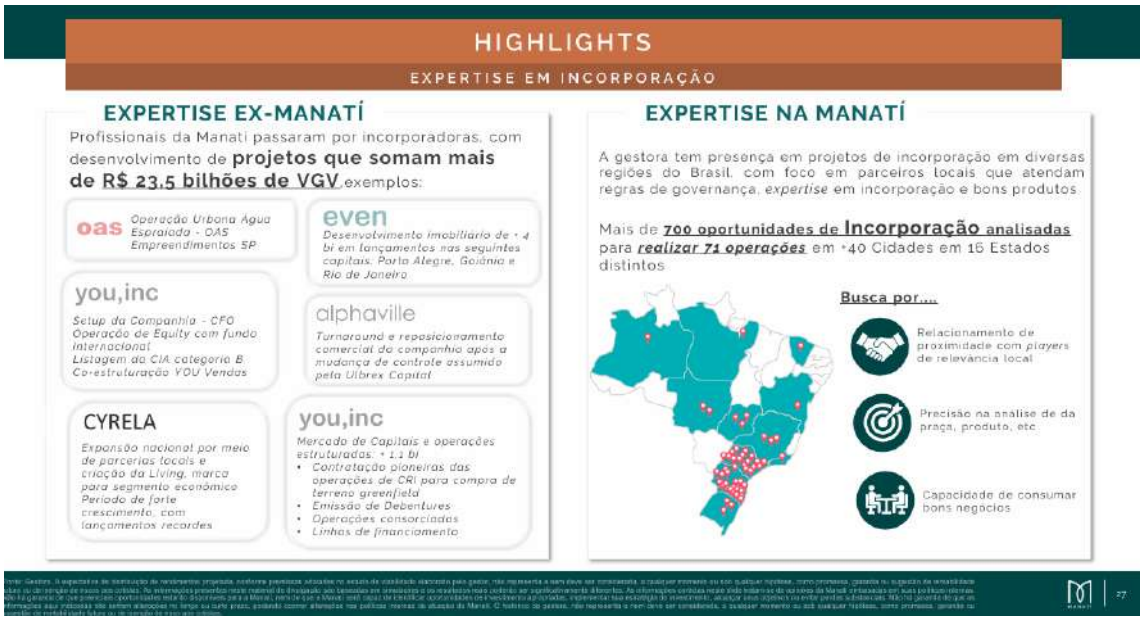
**MURILO MARCONDES**

**Consultor/Conselheiro Exclusivo**

**MURILO TEM MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM INCORPORAÇÃO E VISÃO 360° DO SEGMENTO IMOBILIÁRIO**

- **Ex-CFO You Inc.** tendo atuando desde a concepção da empresa (2010 – 2020)
- **Passagem por You Inc, Even, Cyrela e Lopes**
- **Trajetória em grandes incorporadoras, com +R$ 12Bi de VGV Lançados**
- **Atuou em várias posições** de liderança dentro do **segmento de incorporação: (i) Planejamento Estratégico e Vendas, (ii) Desenvolvimento de Produtos e Compra de Terrenos; (iii) Incorporação**; e (iv) CFO

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4




**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A MANATÍ NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCRO, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.**

**iii) MOMENTO DE MERCADO**

A Gestora entende o momento atual como propício para novas operações de crédito estruturado, devido, na sua visão, ao enxugamento de crédito de maneira geral, especialmente quando analisado o esgotamento do crédito bancário tradicional ao setor imobiliário e a contínua necessidade de capital por parte das empresas.

Nesse contexto, na visão da Gestora, o mercado de crédito estruturado possibilita investimentos com relação risco-retorno mais atrativa em relação às taxas de emissão praticadas em outros momentos de mercado.

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4







Mesmo com a Taxa Selic mais baixa ao longo de 2020, retornamos aos patamares historicamente altos da taxa básica de juros, em linha com o retrospecto mais longo da economia brasileira – na visão da gestora. Dessa maneira, na visão da Gestora, a Manatí acredita que principalmente investimentos em crédito privado atrelado ao CDI são uma estratégia vencedora para o atual momento de mercado, somados ainda a uma parcela do portfólio em operações indexadas a juros reais ou, eventualmente, prefixadas, para manter diversificação de indexadores, conforme

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

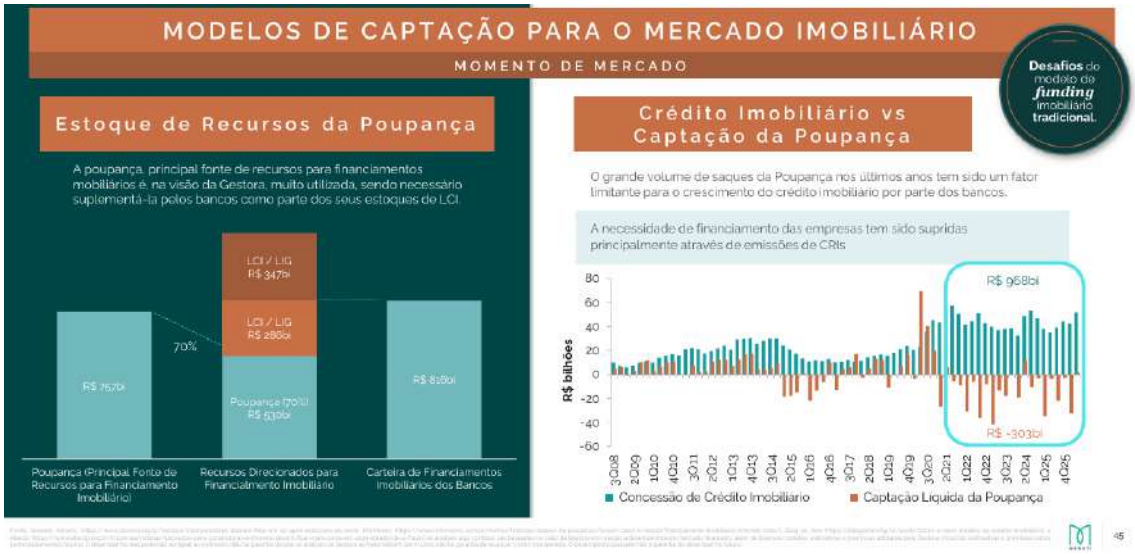
será exposto ao longo deste estudo e os quais fazem parte dos ativos alvo do Fundo.




A Gestora buscará ainda, de forma preferencial e não exclusiva, alocar os recursos do Fundo em ativos alvo relacionados a empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV"). O MCMV é o programa habitacional do Governo Federal (Lei nº 14.620/2023) destinado a famílias de baixa e média renda. Criado em 2009, o programa já financiou mais de 7,8 milhões de unidades e deve se aproximar da meta de 3 milhões de unidades contratadas entre 2023 e 2026. O programa oferece financiamento com juros que, na visão da Gestora, são inferiores aos praticados no mercado imobiliário tradicional – entre 4,00% e 10,00% a.a. (+ TR), conforme a faixa de renda – e contempla famílias com renda mensal de até R$ 13 mil e imóveis de até R$ 600 mil (Faixa 4). Entre 2023 e 2025, o MCMV registrou o maior volume histórico de unidades financiadas e a maior participação nos financiamentos imobiliários do Brasil. As informações acima refletem premissas e o entendimento de mercado da Gestora, não havendo garantia de que tais condições se manterão ao longo do prazo do Fundo ou de que a Gestora identificará oportunidades de

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

investimento relacionadas ao MCMV em volume suficiente.




**MODALIDADES DAS OPERAÇÕES-ALVO**

Operações personalizadas, conforme necessidade de capital por parte do devedor, distribuídas ao longo de todo o espectro de risco: desde estruturas tradicionais com composição de garantias corporativas e ativos reais até operações com garantias ainda não performadas, ou baseadas apenas no risco corporativo. A capacidade de estruturação interna permite também a implementação de inovações, defendendo o interesse do investidor. Sócios e Gestora originam oportunidades que são investidas exclusivamente pela Manatí, ou junto com seletos *players* de mercado, em escala nacional, entregando aos investidores uma relação risco-retorno diferenciada, na visão da gestora.

Nesse sentido, o Fundo pretende investir preponderantemente em duas frentes complementares, conforme composição ilustrativa da carteira:

(i) aproximadamente **70% (setenta por cento) em operações de CRI**, com originação e estruturação próprias de crédito imobiliário, foco em garantia real e base de carrego recorrente, buscando baixa volatilidade na marcação dos ativos; e

(ii) aproximadamente **30% (trinta por cento) em FII Estruturados**, com exposição a ativos imobiliários, tipicamente por meio de permuta preferencialista – estrutura na qual o resultado gerado pelo projeto é direcionado prioritariamente à remuneração do Fundo, passando o

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

incorporador a receber sua parcela apenas após o atingimento da meta de retorno.

Os percentuais acima são meramente indicativos e poderão variar, podendo haver parcela remanescente alocada em caixa.




**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO**

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

**DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

## iv) PREMISSAS DO ESTUDO

### Premissas Macroeconômicas

- A Taxa DI ("**CDI**") foi projetada com base nas médias entre os períodos das expectativas de mercado de Selic (% a.a.) do Banco Central do Brasil, divulgadas por meio do Relatório de Mercado Focus de 06 de novembro de 2026, decrescida de 10 bps (pontos-base) para convergência ao CDI esperado. Relatório disponível para consulta em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

### Premissas das Receitas Financeiras e das Alocações Indicativas

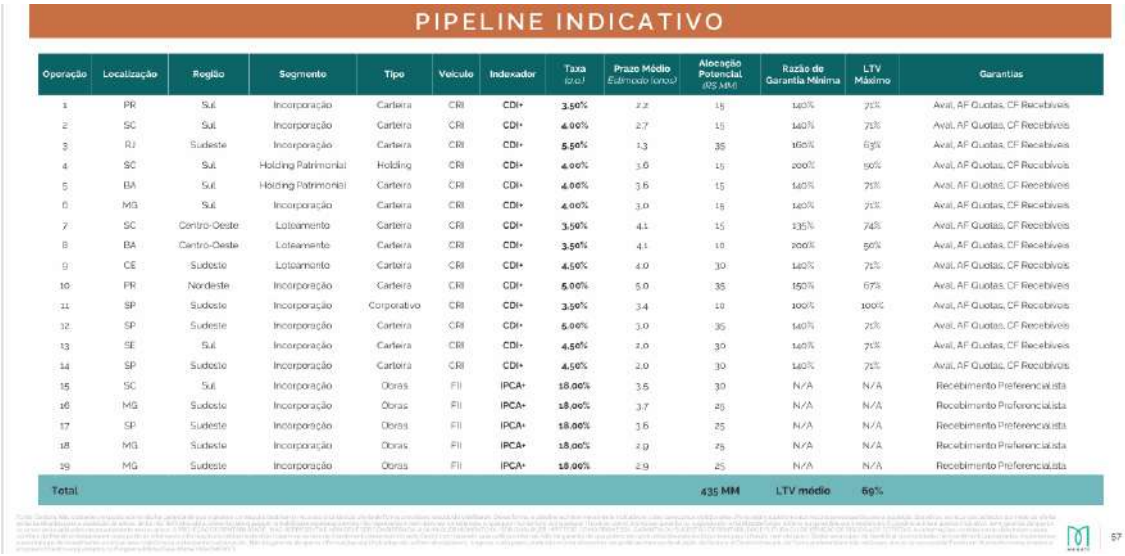
Abertura do Pipeline Indicativo por segmento, assim como destaques desse:




Fonte: Gestora. A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste Estudo tratam-se de opiniões da Manatí embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Manatí, nem de que a Manatí será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Manatí

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

MANATÍ



PIPELINE INDICATIVO

| Operação | Localização | Região | Segmento | Tipo | Veículo | Indexador | Taxa (a.a.) | Prazo Médio *Estimado (anos)* | Alocação Potencial *(R$ MM)* | Razão de Garantia Mínima | LTV Máximo | Garantias |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PR | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 2,2 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 2 | SC | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 2,7 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 3 | RJ | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,50% | 1,3 | 35 | 160% | 63% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 4 | SC | Sul | Holding Patrimonial | Holding | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,6 | 15 | 200% | 50% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 5 | BA | Sul | Holding Patrimonial | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,6 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 6 | MG | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,00% | 3,0 | 15 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 7 | SC | Centro-Oeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 4,1 | 15 | 135% | 74% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 8 | BA | Centro-Oeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 3,50% | 4,1 | 10 | 200% | 50% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 9 | CE | Sudeste | Loteamento | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 4,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 10 | PR | Nordeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,00% | 5,0 | 35 | 150% | 67% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 11 | SP | Sudeste | Incorporação | Corporativo | CRI | CDI+ | 3,50% | 3,4 | 10 | 100% | 100% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 12 | SP | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 5,00% | 3,0 | 35 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 13 | SE | Sul | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 2,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 14 | SP | Sudeste | Incorporação | Carteira | CRI | CDI+ | 4,50% | 2,0 | 30 | 140% | 71% | Aval, AF Quotas, CF Recebíveis |
| 15 | SC | Sul | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,6 | 30 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 16 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,7 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 17 | SP | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 3,6 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 18 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 2,9 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| 19 | MG | Sudeste | Incorporação | Obras | FII | IPCA+ | 18,00% | 2,9 | 25 | N/A | N/A | Recebimento Preferencialista |
| Total | | | | | | | | | 435 MM | LTV médio | 69% | |

Abertura detalhada do Pipeline Indicativo:

O Pipeline Indicativo reflete a estratégia do Fundo de alocação preferencial em ativos imobiliários relacionados a empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV"), com foco em operações vinculadas ao processo de incorporação residencial. Não obstante, não há garantia de que o Fundo investirá exclusivamente em operações relacionadas ao programa MCMV, podendo a Gestora alocar recursos em outros ativos imobiliários, observada a política de investimento prevista no regulamento do Fundo.

As alocações indicativas destacadas acima representam um volume superior ao Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, para fins dos cálculos financeiros de rentabilidade do Fundo, conforme investimentos nos ativos alvo apresentados no Pipeline indicativo, considerou-se uma rentabilidade média de CDI + 4,5% a.a. para os ativos do tipo CRI e de 22,00% a.a. para os investimentos em FII estruturados, tendo em vista a taxa indicativa de IPCA + 18% a.a. para essa classe de ativos no Pipeline Indicativo.

Adicionalmente, no momento da integralização dos recursos, poderá haver novos ativos elegíveis para investimento conforme a política de investimento em análise e que podem vir a fazer parte da carteira do Fundo. Uma vez que se estima que parcela das operações do Pipeline serão de originação e/ou estruturação da Gestora, projeta-se ganho extraordinário com negociação, e/ou prêmios de juros

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

extraordinários das operações, no montante equivalente a 0,5% a.a. sobre o Montante Inicial da Oferta.

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

**A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

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

**ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

**Velocidade de Alocação**

A Gestora projeta que os recursos sejam alocados nos ativos alvo durante os primeiros dois meses após a respectiva integralização do Fundo, considerando-se, para fins deste Estudo, a liquidação da Oferta em tranche única.

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

**Taxa de Administração, Gestão e Escrituração do Fundo**

Pela prestação de serviços da administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, será devido pelo Fundo a Taxa Global correspondente ao percentual de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano), devido ao administrador, custodiante e ao gestor do Fundo, nos termos do Regulamento.

**Taxa de Performance do Fundo**

Sobre o percentual que exceder o *benchmark* de 100% (cem por cento) do CDI, a Gestora fará jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento), paga semestralmente, nos termos do Regulamento.

**Custos da Oferta**

Estimados em aproximadamente 4,28% do Montante Inicial da Oferta, conforme detalhado no Prospecto Definitivo.

**Outras Despesas Recorrentes do Fundo**

Taxas de manutenção CVM, Anbima, B3, auditoria e demais custos de manutenção do Fundo que são estimadas em 0,05% a.a. do patrimônio líquido do FII.

**Alocação em Demais Ativos**

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

Foi considerado que, ao longo da vigência do Fundo e após o período de 2 (dois) meses para alocação nos ativos alvo, 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo serão investidos em cotas de fundos de investimento abertos com política de investimento prioritariamente em títulos públicos e de renda fixa, que apresentem alta liquidez (fundos caixa de zeragem), ou operações compromissadas de CRI de maneira a entregarem remuneração média líquida equivalente ao CDI.

**Amortização do Fundo e o Prazo Determinado Estimado**

O Fundo tem prazo estimado total de 5 (cinco) anos, podendo haver prorrogação de até 2 (dois) anos adicionais para desinvestimento, observado o Prazo para Migração (conforme definido no Regulamento). Para fins do Estudo, a devolução de capital do Fundo, via amortização, foi considerada em parcela única ao final do quinto ano do Fundo, de maneira que durante o processo de amortização do Fundo e/ou dos ativos alvo investidos, mantêm-se as premissas de alocação e rentabilidade mencionadas nesse Estudo.

**v) RETORNO ESTIMADO E CONCLUSÃO**

Com base nas premissas expostas ao longo do Estudo, compostas por estimativas da Gestora, assim como por variáveis macroeconômicas, a Gestora elaborou o resultado esperado do Fundo e de seu retorno potencial aos cotistas. Dessa forma, a Gestora estima entregar retornos consistentes em patamares superiores à performance de seu *benchmark* (CDI).

**AS RENTABILIDADES ESTIMADAS ACIMA DESCRITAS NÃO CARACTERIZAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS. MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA E OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

(Assinaturas na próxima página)

(Restante da página propositalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 1C205282-4C12-8DC5-80CF-344A6A9C51D4

DocuSigned by:
Eduardo Valian Mezabarba
32D711B20A134FF...

DocuSigned by:
Emanuel Castro Pereira
E0563C7B581A4C4...

**MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**

MANATÍ

**ANEXO IV**

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

# Informe Anual

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do Fundo/Classe:** | MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | **CNPJ do Fundo/Classe:** | 70.109.666/0001-68 |
| **Data de Funcionamento:** | 18/11/2026 | **Público Alvo:** | Investidor Qualificado |
| **Código ISIN:** | BR0UA2CTF000 | **Quantidade de cotas emitidas:** | 0,00 |
| **Fundo/Classe Exclusivo?** | Não | **Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?** | Não |
| **Classificação autorregulação:** | **Classificação:** Multiestratégia<br>**Subclassificação:** Não possui subclassificação<br>**Gestão:** Ativa<br>**Segmento de Atuação:** Multicategoria | **Prazo de Duração:** | Indeterminado |
| **Data do Prazo de Duração:** | | **Encerramento do exercício social:** | 16/12 |
| **Mercado de negociação das cotas:** | Bolsa | **Entidade administradora de mercado organizado:** | BM&FBOVESPA |
| **Nome do Administrador:** | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM | **CNPJ do Administrador:** | 59.281.253/0001-23 |
| **Endereço:** | Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040 | **Telefones:** | (11) 3383-3455 |
| **Site:** | www.btgpactual.com | **E-mail:** | ri.fundoslistados@btgpactual.com |
| **Competência:** | 10/2026 | | |

| **1.** | **Prestadores de serviços** | **CNPJ** | **Endereço** | **Telefone** |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Gestor: MANATI CAPITAL MANAGEMENT LTDA | 43.960.839/0001-84 | R PEQUETITA, 215, CONJ 51 COND ATRIUM VII - VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP - 04552-060 | (11) 30036121 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A | 30.306.294/0001-45 | PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911 | (21) 32629600 |
| 1.3 | Auditor Independente: - | 00.000.000/0000-00 | - | - |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S A | 30.306.294/0001-45 | PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911 | (21) 32629600 |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| **1.8** | **Outros prestadores de serviços[1]:** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| **2.** | **Investimentos FII** | | | |
| 2.1 | **Descrição dos negócios realizados no período** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| **3.** | **Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:** | | | |
| | O Fundo encontra-se em fase de captação. | | | |
| **4.** | **Análise do administrador sobre:** | | | |
| 4.1 | **Resultado do fundo no exercício findo** | | | |
| | O Fundo encontra-se em fase de captação. | | | |
| 4.2 | **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo** | | | |
| | O Fundo encontra-se em fase de captação. | | | |

| | |
|---|---|
| 4.3 | **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira** |
| | O Fundo encontra-se em fase de captação. |

## 5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
|---|---|---|---|---|
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R$) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |

| | |
|---|---|
| 6.1 | **Critérios utilizados na referida avaliação** |
| | O Fundo encontra-se em fase de captação. |
| **7.** | **Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes** |
| | Não possui informação apresentada. |
| **8.** | **Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes** |
| | Não possui informação apresentada. |
| **9.** | **Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:** |
| | Não possui informação apresentada. |

## 10. Assembleia Geral

| | |
|---|---|
| 10.1 | **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:** |
| | Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP<br>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:<br>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/<br>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria<br>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP<br>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:<br>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/<br>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 10.2 | **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.** |
| | O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com |
| 10.3 | **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.** |
| | i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica. |
| 10.3 | **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.** |
| | A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de |

e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

**11.1 Política de remuneração definida em regulamento:**

1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

| Valor pago no ano de referência (R$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
|---|---|---|
| NaN | NaN | NaN |

## 12. Governança

**12.1 Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

**12.2 Diretor Responsável pelo FII**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome:** | Gustavo Cotta Piersanti | **Idade:** | 42 anos |
| **Profissão:** | Administrador | **CPF:** | 016.697.087-56 |
| **E-mail:** | ol-reguladores@btgpactual.com | **Formação acadêmica:** | Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005. |
| **Quantidade de cotas detidas do FII:** | 0,00 | **Quantidade de cotas do FII compradas no período:** | 0,00 |
| **Quantidade de cotas do FII vendidas no período:** | 0,00 | **Data de início na função:** | 31/01/2023 |

**Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos**

| Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
|---|---|---|---|
| Banco BTG Pactual S.A | De julho de 2007 até o momento. | Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023. | Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services. |

**Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos**

| Evento | Descrição |
|---|---|
| **Qualquer condenação criminal** | Não há |
| **Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas** | Não há |

**13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.**

| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
|---|---|---|---|---|---|
| Até 5% das cotas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 40% até 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

## 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

## 15. Política de divulgação de informações

| | |
|---|---|
| 15.1 | **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.** |
| | De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: |
| 15.2 | **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.** |
| | https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 15.3 | **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.** |
| | A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria |
| 15.4 | **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.** |
| | Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009. |
| **16.** | **Regras e prazos para chamada de capital do fundo:** |
| | Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento. |

| **Anexos** |
|---|
| 5. Fatores de Risco |

# Nota

| | |
|---|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |

MANATÍ

**ANEXO V**

ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Modelo de Manifestação de Voto – Consulta Formal

Ao
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Ref.: Manifestação de Voto em Consulta Formal | Distribuição Pública das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Caso seja necessária a realização de assembleia de cotistas para deliberar sobre as matérias indicadas nesta Manifestação de Voto, em resposta à referida assembleia, a ser realizada via procedimento de consulta formal após a conclusão da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 70.109.666/0001-68 ("Classe", "Fundo", "Consulta Formal" e "Oferta", respectivamente), realizada no mercado brasileiro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), tendo como instituição intermediária líder da Oferta o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Coordenador Líder"), sendo a carteira de ativos da Classe gerida pela **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, conjunto 51, Ed. Atrium VII, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório nº 19.527, de 31 de janeiro de 2022 ("Gestora"), e administrado fiduciariamente pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada ("Administradora"), venho, na qualidade de Investidor e potencial cotista do Fundo, manifestar meu voto com relação à seguinte matéria, sendo certo que esta Manifestação de Voto está sujeita às condições indicadas abaixo:

**(i)** a aquisição e alienação, pelo Fundo, de CRI que, cumulativamente ou não, sejam originados, estruturados, distribuídos, alienados por meio do mercado primário e/ou mercado secundário, e/ou contem com consultoria, pela Gestora e/ou pela Administradora e/ou pela Consultora Especializada, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("**Pessoas Ligadas**", respectivamente), incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora e/ou da Consultora Especializada (como consultores imobiliários e/ou

prestadores de serviço), ou ainda, que tenham a Administradora e/ou Gestora e/ou Consultora Especializada, ou fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora e/ou que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada, bem como por suas Pessoas Ligadas, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável ("**CRI Conflitados**") ("Matéria 1").

**Voto do Investidor**:

**[ ]** **SIM**, aprovo.

**[ ]** **NÃO**, não aprovo.

**[ ]** Abstenho-me de votar.

**[ ]** Abstenho-me de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175.

**(ii)** observada a política de investimento do Fundo, conforme descrita em seu Regulamento, (a) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por Pessoas Ligadas à Administradora, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Administradora, ou ainda, que tenham a Administradora, ou fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Administradora, como contrapartes, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("Fundos Conflitados Administrador"); e/ou (b) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou por Pessoas Ligadas à Gestora, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, ou fundos administrados e/ou geridos pela Gestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Gestora, como contrapartes ("Fundos Conflitados Gestor"); e/ou (c) a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, Cotas de FII, que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada e/ou por Pessoas Ligadas à Consultora Especializada, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Consultora Especializada, ou ainda, que tenham a Consultora Especializada, ou fundos que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada, bem como por suas Pessoas Ligadas, incluindo por sociedades do mesmo grupo econômico da Consultora Especializada, como contrapartes ("Fundos Conflitados Consultora" e, em conjunto com Fundos Conflitados Administrador e os Fundos Conflitados Consultora, os "Fundos Conflitados") ("Matéria 2").

**Voto do Investidor**:

**[ ]** **SIM**, aprovo.

**[ ]** **NÃO**, não aprovo.

**[ ]** Abstenho-me de votar.

**[ ]** Abstenho-me de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175.

**(iii)** a possibilidade da Gestora adquirir e alienar, pelo Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora e/ou que possuam a Consultora Especializada como prestadora de serviço contratada; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Consultora Especializada; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Consultora Especializada, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("**Ativos de Zeragem**" e, quando em conjunto com os CRI Conflitados e os Fundos Conflitados, simplesmente "**Ativos Conflitados**") ("Matéria 3").

**Voto do Investidor**:
**[ ]** **SIM**, aprovo.
**[ ]** **NÃO**, não aprovo.
**[ ]** Abstenho-me de votar.
**[ ]** Abstenho-me de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175.

**(iv)** a aprovação da contratação da **EDIFICA AI LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.795.212/0001-34 ("Consultora Especializada") como consultora especializada do Fundo, tendo em vista se tratar de Pessoa Vinculada à Gestora, nos termos do art. 2º, XII, "e", da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e a ratificação de todos os atos já praticados em que a Consultora Especializada figure como parte ("Matéria 4").

**Voto do Investidor**:
**[ ]** **SIM**, aprovo.
**[ ]** **NÃO**, não aprovo.
**[ ]** Abstenho-me de votar.
**[ ]** Abstenho-me de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175.

**Critérios de Elegibilidade**:

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

*Com relação à Matéria 1*:

i. ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado;

ii. ser adquirido em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição do referido ativo;

iii. o CRI Conflitado deve ser pré-fixada ou ter remuneração indexada a IPCA, CDI ou IGP-M;

iv. no momento da aquisição pelo Fundo, o CRI Conflitado deve possuir o prazo máximo de vencimento de até 20 (vinte) anos; e

v. limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe para CRIs Conflitados, cujos emissores, originadores ou estruturadores sejam ligados ou integrantes do grupo econômico da Gestora.

*Com relação à Matéria 2*:

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

vi. a totalidade das aquisições em Fundos Conflitados deverá observar a limitação de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

vii. os Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de balcão de valores mobiliários.

*Com relação à Matéria 3*:

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

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A aprovação, pelo Investidor, das matérias descritas acima, implicará na automática autorização, pelo Investidor, para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços da Classe, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação da matéria aprovada pelo Investidor por meio da Consulta Formal.

## 1. CIÊNCIA DO INVESTIDOR ACERCA DE SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

O Investidor neste ato reconhece que as matérias descritas acima representam situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, e que a presente Manifestação de Voto constituirá expressa autorização do Investidor para que a Gestora e a Administradora aprovem a matéria, nos termos descritos acima.

## 2. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A Manifestação de Voto do Investidor **(i)** será dada, nos termos do Artigo 125 da Lei nº 10.406/02, conforme alterada (Código Civil), sob a condição suspensiva de que **(a)** a Oferta seja encerrada, e **(b)** o Investidor se torne e mantenha a qualidade de Cotista do Fundo na data de realização da Consulta Formal; **(ii)** será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até a data de realização da Consulta Formal, conforme procedimentos descritos no item 3 abaixo.

## 3. REVOGABILIDADE E MODIFICABILIDADE DA PRESENTE MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Esta Manifestação de Voto poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até o momento de realização da Consulta Formal, mediante (i) envio de correio eletrônico (e-mail) à Administradora com o assunto "Revogação de Manifestação de Voto – Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ou, conforme o caso, "Modificação de Manifestação de Voto – Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" aos respectivos endereços eletrônicos informados no edital de convocação da Consulta Formal, ou conforme aplicável, (ii) envio de nova(s) manifestação(ções) de voto pelo Cotista, nos termos estabelecidos no edital de convocação da Consulta Formal, ainda que de maneira contrária ao disposto na Manifestação de Voto inicialmente dada pelo Investidor.

Caso sejam coletadas Manifestações de Voto que representem a totalidade dos Cotistas, nos termos do Artigo 72, §7º da Resolução CVM 175 e do item 10.5.8 do Anexo I ao Regulamento, o resultado da apuração da Consulta Formal poderá ser divulgado antecipadamente.

## 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

A presente Manifestação de Voto está sendo outorgada **FACULTATIVAMENTE** pelo Investidor, sendo que o Investidor **DECLARA** ter tido acesso, antes de manifestar seu voto por meio desta, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de seu direito de voto, conforme descritos nos documentos da Oferta. Esta Manifestação de Voto foi aceita e assinada pelo Investidor, e será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro, observada a possibilidade de revogação e/ou modificação descrita no item 3 acima.

A modificação da Manifestação de Voto, nos termos dos itens "(i)" e "(ii)" do item 3 acima, implicará na automática desconsideração, pela Administradora, da Manifestação de Voto anterior do respectivo Cotista, sendo certo que a Manifestação de Voto a ser considerada, em caso de ser encaminhada mais de uma Manifestação de Voto pelo mesmo Cotista, será a Manifestação de Voto com data mais próxima da data final para envio das Manifestações de Votos pelos Cotistas do Fundo.

Termos em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no regulamento do Fundo.

(__), (__) de (__) 2026.

**Nome ou denominação do Investidor:** (__)
**CPF ou CNPJ**: (__)




# PROSPECTO DEFINITIVO

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

## MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ADMINISTRADORA**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**GESTORA**

**MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS