

PROSPECTO PRELIMINAR

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

MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.526.654/0001-00

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

CNPJ nº 04.608.171/0001-59

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, São Paulo - SP

Tipo ANBIMA: Tíjolo, Híbrido, Gestão Ativa – Segmento ANBIMA: Escritórios

Oferta pública de distribuição primária de até 8.761.367 (oito milhões setecentas e sessenta e um mil trezentas e sessenta e sete) cotas ("Cotas") integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.526.654/0001-00 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,91 (quatro reais e noventa e um centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 876.136.700,00*

(oitocentos e setenta e seis milhões cento e trinta e seis mil e setecentos reais)

(*Montante Inicial da Oferta*)

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

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

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

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a ANBIMA em 22 de agosto de 2025.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 09 de setembro de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

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

Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 13 a 35.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

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

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

A data deste Prospecto Preliminar é 02 de setembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
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.....	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	15
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	15
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....	16
Risco de crédito.....	16
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	16
Risco de crédito do Ativo Alvo	17
Risco de mercado das Cotas da Classe	17
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa	17
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	17
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	17
Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis.....	18
Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe	18
Riscos institucionais.....	19
Riscos tributários.....	19
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	20
Risco de potencial conflito de interesse	20
Riscos de alterações nas práticas contábeis	21
Risco regulatório	21
Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória	22
Risco imobiliário.....	22
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	22
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	22
Risco do incorporador/construtor	23
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos imóveis do Ativo Alvo	23
Risco de aumento dos custos de construção.....	23
Risco jurídico	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo.....	24
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	24
Riscos relacionados à liquidez.....	24
Risco da marcação a mercado	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	24
Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição	25
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo	25
Risco de desempenho passado.....	25
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta	25
Risco de não concretização da Oferta.....	26



Risco de regularidade dos imóveis	26
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	26
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26
Risco de restrição na negociação dos ativos	26
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias	26
Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano	27
Risco operacional	27
Risco de concentração da carteira da Classe	27
Risco relativo à concentração e pulverização	27
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	27
Risco de governança	28
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	28
Riscos associados à liquidação do Fundo	28
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	28
Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo	29
Risco de uso de derivativos	29
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo	29
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Ativo Alvo da Classe	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	29
Riscos de investimento de longo prazo	30
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas	30
Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder	30
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica	30
Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder	30
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência	31
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	31
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe	31
Riscos de despesas extraordinárias	31
Risco de desenquadramento passivo involuntário	31
Risco relativo às novas emissões de Cotas	32
Risco decorrente de alterações do Regulamento	32
Risco de sinistro	32
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	32
Risco de não contratação de seguro	32
Riscos ambientais	33
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	34
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	34
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão e Consultoria Imobiliária para Outros Fundos de Investimento	34
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	34
Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados	35
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário	35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	35
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional	35
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	36
5. CRONOGRAMA	37
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	43

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	43
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	55
8.4 Regime de distribuição	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	58
8.7 Formador de mercado	58
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	58
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	63
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	65
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	69
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	73
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	75
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	77
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	79
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	81
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	81
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	83
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	85
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	85
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	85
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	86
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	86
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	86
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	87
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	91

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	107
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	139
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO	163
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE	169
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO.....	177



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM – ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 02 de setembro de 2025 por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme abaixo definido), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder, a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, na qualidade de gestora (“Gestora”) e o Fundo em 02 de setembro de 2025 (“Contrato de Distribuição”).

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

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

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

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

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

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como no respectivo anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove reais) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

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

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

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

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

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,91 (quatro reais e noventa e um 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.

Considerando o disposto acima e a destinação de recursos constante da seção 3 deste Prospecto, os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos neste Prospecto) poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade com os recursos recebidos pela Classe em decorrência do investimento no FII Master.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões cento e trinta e seis mil e setecentos 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 diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição 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.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 8.761.367 (oito milhões setecentas e sessenta e um mil trezentas e sessenta e sete) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à subscrição ou à aquisição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas da subclasse A de emissão do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“**FII Master**”), seja no mercado primário ou secundário, o qual, por sua vez, tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para o mercado de lajes corporativas, observado que o pipeline indicativo de potenciais ativos do FII Master está descrito abaixo (“**Ativo Alvo**”).

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS A DO FII MASTER E DA CONSEQUENTE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS COTAS DO FUNDO”.

NA DATA DESTA PROSPECTO, A CLASSE 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.

Pipeline Meramente Indicativo do FII Master

A Gestora, na data deste Prospecto Preliminar, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento do FII Master. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pelo FII Master.

O **pipeline meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira de ativos do FII Master é atualmente composto por:

Ativo	Thera Corporate	Cond. São Luiz (JK)	Pinheiros Corporate	Berrini B500	Total / média
Endereço	Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830	Rua Henrique Schaumann, 270	Praça Professor José Lannes, 40	-
Data de entrega	2014	2021 (retrofit)	2019 (retrofit)	2019 (retrofit)	-
Padrão construtivo	AA (Data de entrega + 10 anos)	A	A	A	100% A+
Certificações	Leed Platinum ¹	Leed Gold ²	-	Leed Platinum ⁴	>60% Leed Platinum
Área Bruta Locável Total	31.634	52.805	14.145	13.256	111.840
Área Bruta Locável adquirida pelo Fundo	21.048	10.804	14.145	13.256	59.253
Participação no Ativo (Quanto o fundo está comprando do total do ativo)	67%	20%	100%	100%	53%
Ocupação da área adquirida pelo fundo	100%	93% ³	100%	94% ⁵	98%⁵
Preço m² praticado locação área total	142	115	101	99	118

Os recursos referentes ao montante captado pelo FII Master são suficientes para a aquisição de todos os ativos objeto do pipeline indicativo, nas porcentagens descritas acima, sendo certo que eventual saldo do montante captado pelo FII Master será aplicado obedecendo a política de investimentos do FII Master.

ALÉM DAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA, DEVIDO ÀS CLÁUSULAS DE CONFIDENCIALIDADE PREVISTAS NOS DOCUMENTOS VINCULANTES, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS ALVO, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS AOS COTISTAS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DE CADA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DA NEGOCIAÇÃO DA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FII MASTER E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELO FII MASTER SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO PELO FII MASTER SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FII MASTER.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE, CASO O FII MASTER VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA DO FII MASTER MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO PODERÁ CONFIGURAR MODIFICAÇÃO DA OFERTA DO FII MASTER, PODENDO DAR DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA DO FII MASTER.

CONCOMITANTEMENTE OU POSTERIORMENTE À OFERTA DO FII MASTER, A GESTORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME APLICÁVEL, POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA DO FII MASTER QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS IMÓVEIS ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FII MASTER.

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

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

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

Conforme a Política de Investimento do Fundo descrita abaixo, o Fundo investirá ao menos 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A do FII Master, o qual, por sua vez, tem por política de investimento aplicação de recursos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para o mercado de lajes corporativas, prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis do FII Master, dos Ativos Imobiliários do FII Master (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os Imóveis do FII Master, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos (“Imóveis do FII Master” ou “Empreendimentos do FII Master”).

A aquisição dos Imóveis do FII Master e dos direitos reais sobre os Imóveis do FII Master pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis do FII Master ou em direitos reais sobre Imóveis do FII Master; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista preponderantemente no investimento em Imóveis do FII Master ou em direitos reais sobre Imóveis do FII Master; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis do FII Master ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários, que contem com garantia real imobiliária de Imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis do FII Master em pagamento ou que garanta ao FII Master a participação nos resultados dos Imóveis do FII Master, bem como a emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM, nos termos da regulamentação aplicável (“Ativos Imobiliários do FII Master”, quando em conjunto com os Imóveis do FII Master, simplesmente “Ativos-Alvo do FII Master”).

Manifestação de Voto no âmbito da Assembleia Geral de Conflito de Interesses do FII Master

Caso o FII Master venha a adquirir o empreendimento imobiliário “Thera Corporate”, objeto da matrícula de nº 234.685 à 234.694 e 234.697 à 234.703, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Ativo Conflitado” e “Matéria de Conflito do FII Master”), cujo vendedor/alienante é considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) ao Consultor Imobiliário, configurando-se um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas do FII Master, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, cujo voto será orientado nos termos da minuta constante do Anexo VI deste Prospecto Definitivo (“Assembleia Geral de Conflito de Interesses do FII Master”), sendo que, para fins de tal assembleia, será levada em conta a orientação de voto dos cotistas do Fundo.

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

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO, POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, PARA ORIENTAR O VOTO DOS COTISTAS NO ÂMBITO DO FII MASTER, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia geral de Cotistas, para orientar os votos no âmbito do FII Master para aquisição do Ativo Conflitado.

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

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

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

Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue ao Administrador (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretroatável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de cotas do FII Master, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a orientação de voto da Matéria de Conflito do FII Master.

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

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

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, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de cotas da subclasse A do FII Master em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do Ativo Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis do Ativo Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo 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 do Ativo Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo 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, conseqüentemente, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e 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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito do Ativo Alvo

O Ativo Alvo da Classe, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis do Ativo Alvo que compõem a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Ativo Alvo da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis do Ativo Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Ativo Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

A Classe poderá ter na sua carteira de investimentos, direta ou indiretamente, imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe e/ou seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, pela Classe:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias {a Classe};
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o

locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas do Ativo Alvo e, conseqüentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas da Classe;

- (iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) quanto ao setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis

A atuação da Classe, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do FII Master (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo do FII Master, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII Master e, conseqüentemente, pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FII Master de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo FII Master em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do Ativo Alvo 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 compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo pelo Ativo Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento do Ativo Alvo de que, nos termos da política de investimentos do

Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Imóveis-Alvo pelo Ativo Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas

condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade do Ativo Alvo. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada do Ativo Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, 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, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa

física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração

do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

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

Adicionalmente, tendo em vista que o FII Master é gerido pela Gestora e administrado pela Administradora, a potencial aquisição de cotas da subclasse A da classe única do FII Master se enquadra em uma situação de potencial conflito de interesse, de modo que a aquisição dependerá de aprovação de assembleia geral de Cotistas. Para mais informações, favor verificar o item 3.2 deste Prospecto. Caso a aquisição da subclasse A da classe única do FII Master não seja aprovada pelos cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, tendo em vista que a política de investimentos estabelecida no Regulamento se restringe à aquisição das cotas da subclasse A da classe única do FII Master, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do FII Master (nos termos da seção 3 deste Prospecto), de bem imóvel e seu registro em nome do FII Master, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao FII Master. Adicionalmente, o FII Master poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o FII Master, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o FII Master, bem como na obtenção pelo FII Master dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá, direta ou indiretamente, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá, direta ou indiretamente, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja

por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos imóveis do Ativo Alvo

Os imóveis integrantes da carteira do Ativo Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Ativo Alvo da Classe e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos do Ativo Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Ativo Alvo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de aumento dos custos de construção

O Ativo Alvo da Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Ativo Alvo e, conseqüentemente a Classe poderão contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Ativo Alvo e, conseqüentemente a Classe terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos 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

Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 69 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de 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

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento

não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis de propriedade do FII Master, a serem detidos indiretamente pela Classe (nos termos da seção 3 deste Prospecto) poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master, e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master. A política de investimento do FII Master, por sua vez, exige que o FII Master diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia 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: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos detidos diretamente pelo Ativo Alvo e indiretamente pela Classe 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-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo

A critério da Gestora, as Cotas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos no regulamento do Fundo, observado que a referida amortização poderá ocorrer em razão do enquadramento ao índice de subordinação do FII Master, conforme previsto no regulamento do FII Master. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso a Classe não tenha recursos para tanto, de modo que o Cotista pode sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso de amortização das Cotas, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelo Ativo Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Ativo Alvo, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Ativo Alvo da Classe

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Imóveis Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de ativos alvo podem afetar adversamente as atividades do Ativo Alvo da Classe e, conseqüentemente, da Classe, e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Ativo Alvo da Classe e, conseqüentemente, da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Ativo Alvo da Classe e, conseqüentemente, da Classe, e dos respectivos Imóveis Alvo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe direta ou indiretamente. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe direta ou indiretamente e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo,

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar em perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos alvo, que foi conduzida por assessores jurídicos contratados pela Classe) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Imóveis Alvo. A não aquisição, pelo FII Master, dos Imóveis Alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Adicionalmente, faz parte da política de investimento da Classe a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder

Considerando que a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder, pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão pela Gestora e de administração da Classe, pela XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e de distribuição das Cotas, pela XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, uma vez que a avaliação da XP Investimentos sobre a qualidade dos serviços prestados pela Gestora poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Cota o qual é de 5 anos, contados a partir da data da integralização de cotas do FII Master, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o Cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

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

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

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

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e 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 e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão e Consultoria Imobiliária para Outros Fundos de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, 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

Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FII Master poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e os seus resultados e, conseqüentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pelo FII Master. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pelo FII Master, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelo Fundo, na qualidade de cotista do FII Master.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo do FII Master poderão impactar adversamente a capacidade do FII Master, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo do FII Master em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do FII Master e na rentabilidade das cotas do FII Master e, conseqüentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FII Master para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista do FII Master.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.



O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	22/08/2025
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	02/09/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	03/09/2025
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	09/09/2025
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	09/09/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/09/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/10/2025
8	Data da Liquidação da Oferta	03/10/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	03/03/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

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

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

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

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, 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 36 DESTE PROSPECTO.

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

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

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

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder 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 (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

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

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



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

Conforme disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder, necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder.

Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo respectivo coordenador líder, fora dos ambientes do Balcão B3.

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

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 35 deste Prospecto. 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 constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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 25 DESTE PROSPECTO.

Condições Suspensivas

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto, conforme página 67 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção “11.1” na página 69 deste Prospecto.

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

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

Oferta Não Institucional

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

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

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

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

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

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

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

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

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

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e

- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, 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.

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

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

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO E A CLASSE ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO,

EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

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

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

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

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

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

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

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes nos Prospectos e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais; observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(v)” acima, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

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

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

Procedimento de Alocação

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

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, o observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Liquidação

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

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

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

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

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

8.7 Formador de mercado

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

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

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



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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 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 e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., doravante denominada “XP Investimentos”). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “*Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder*” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

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

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

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

Ademais, a XP Investimentos está atuando como coordenador líder da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única do FII Master, gerido pela Gestora, sendo certo que os recursos líquidos provenientes da presente Oferta serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A do FII Master. Para maiores informações, favor verificar a seção “3. *Destinação dos Recursos*” deste Prospecto.

Adicionalmente, nos últimos 12 meses, a XP Investimentos atuou como coordenador líder da oferta pública dos seguintes fundos geridos pela Gestora:

- 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 57.979.459/0001-04), gerido pela Gestora, no valor total de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais). A referida oferta teve início em 2 de dezembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 8 de janeiro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 57.466.934/0001-30), gerido pela Gestora, no valor total de R\$ 1.246.428.600,00 (um bilhão, duzentos e quarenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e seiscentos reais). A referida oferta teve início em 02 de dezembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 08 de janeiro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

Pelas ofertas acima descritas, o Coordenador Líder recebeu aproximadamente R\$ 41,2 milhões a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição das referidas ofertas.

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

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

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

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

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

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

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Consultor Imobiliário e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a 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 Imobiliário e os Ativos do Fundo

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, referente à Assembleia Geral de Conflito de Interesses do FII Master, 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 Imobiliário ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

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

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto.



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, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

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

Condições Suspensivas da Oferta

Observado o disposto nas Cláusulas 5.2 a 5.7 do Contrato de Distribuição, sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definido) comprovadamente incorridas nos termos daquele Contrato e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido), é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes, o atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a serem verificadas até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a Data de Liquidação) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso:

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção (i) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (ii) do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (iv) obtenção do registro das Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, nos mercados de bolsa e/ou balcão organizados, administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM respectivamente, como administrador fiduciário e como Gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, os quais conterão todas as condições da Oferta (“Documentos da Oferta”), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, exclusivamente sobre a Gestora e o Fundo nos Documentos da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos neste Contrato;
- (ix) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- 
- 
- Mauá Capital**
- (x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
 - (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do procedimento de back-up, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, até a divulgação da Oferta ao mercado. Se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do Prospecto (quando aplicáveis) e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
 - (xii) recebimento, com antecedência de 03 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
 - (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação da Oferta, das versões assinadas das legal opinions dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos do Contrato de Distribuição;
 - (xiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA e recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;
 - (xv) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
 - (xvi) manutenção da política de investimentos do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
 - (xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, ao Fundo, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
 - (xviii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações prestadas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
 - (xix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
 - (xx) não ocorrência, com relação à Administradora de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do

referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

- (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações; em todas as hipóteses, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora;
- (xxii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento dos Normativos ANBIMA;
- (xxiii) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e ANBIMA;
- (xxvi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora ou da Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa do grupo econômico do Coordenador Líder, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxix) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxx) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiii) a Gestora e/ou o Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que de suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula Décima Sétima do Contrato de Distribuição;

- (xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes de todos os documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160; e
- (xxxv) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização do Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto na Cláusula 5.5. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas neste Contrato; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado neste Contrato.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula Décima Sétima, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 9.2.2.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após às 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,82% (dois inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

Os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos nos Prospectos) poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade com os recursos recebidos pela Classe em decorrência do investimento no FII Master, nos termos previstos nos documentos da oferta do FII Master.

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

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

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, haja retenção ou dedução dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 6.1, relativos ao (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; (ii) à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e (iii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, deverá ser acrescido a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*). A obrigação constante desta Cláusula não se aplica à retenção do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte – IR e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, ou outros tributos que venham a ser incidentes sobre a renda.

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

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	13.142.050,50	1,50%	1,500	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	1.403.661,18	0,16%	0,160	0,16%
Comissão de Distribuição	24.679.398,24	2,82%	2,817	2,82%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	2.635.929,09	0,30%	0,301	0,30%
Assessores Legais	445.000,00	0,05%	0,051	0,05%
Tributos Sobre Assessores Legais	75.650,52	0,01%	0,009	0,01%
CVM - Taxa de Registro	262.841,01	0,03%	0,030	0,03%
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	153.323,92	0,02%	0,018	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Convênio CVM/ANBIMA)	86.912,76	0,01%	0,01	0,01%
ANBIMA – Taxa de Registro FII	30.480,80	0,0035%	0,003	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	43.015.248,01	4,91%	4,91	4,91%

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

² Os Custos Indicativos da Oferta poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade pelo FII Master, nos termos do disposto no subitem "Comissionamento" do item 11.1 acima.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões cento e trinta e seis mil e setecentos reais).

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.



(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 do Ativo Alvo, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, 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 do Fundo

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

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

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

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

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder 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 das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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



(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	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br
-----------------------	--

Gestora	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), Pinheiros CEP 01452-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 2102-0719 E-mail: pj@mauacapital.com.br juridico@mauacapital.com
----------------	---

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: 0800-77-20202
--------------------------	--

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

Assessor Jurídico do Fundo	i2a ADVOGADOS Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
-----------------------------------	---

Consultor Imobiliário	BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano CEP 01451-903, São Paulo, SP Telefone: (11) 4301-0000
------------------------------	---

Escriturador e Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (21) 3514-0000
-----------------------------------	---

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

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 02 de setembro de 2025, sob os n°s 0325166, para fins do Fundo, e 0325166, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

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

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

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

Não aplicável.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Client Facilitation e Opção de Venda / Opção de Compra

O Coordenador Líder comprometeu-se, pelo prazo de 12 meses, a realizar a aquisição de Cotas solicitadas por seus clientes no mercado de secundário, com a finalidade de prover liquidez aos investidores, até o limite global de R\$ 15 milhões (“*Client Facilitation*”). O preço de aquisição a ser oferecido pela XP contará com um deságio variável entre 0,50% e 2% a depender do volume financeiro de Cotas adquiridas pelo Coordenador Líder no âmbito do *Client Facilitation*.

Em contrapartida ao *Client Facilitation*:

- (i) a Gestora, diretamente ou por meio de veículos geridos, oferecerá ao Coordenador Líder a recompra de cotas pelo preço de integralização corrigido por IPCA + 8,75% (ou seja, sem considerar o efeito da remarcação de 3% imediata – *kicker* invertido) com um deságio de 2,0%. O volume de recompra será de até R\$ 50 milhões (ou 25% do valor patrimonial do Fundo, dos dois o que for menor).
- (ii) a Gestora, diretamente ou por meio de veículos geridos, terá o direito de recomprar as Cotas adquiridas pelo Coordenador Líder no âmbito do *Client Facilitation*, bem como o direito de preferência para a aquisição das referidas Cotas.

O INSTRUMENTO DE CONTRATAÇÃO DO CLIENT FACILITATION CELEBRADO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A GESTORA PREVÊ DETERMINADAS SITUAÇÕES EM QUE AS PARTES PODERÃO RESILIR O CONTRATO. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA PARA OS INVESTIDORES DE QUE O CLIENT FACILITATION PERMANECERÁ VÁLIDO PELO PRAZO TOTAL PREVISTO ACIMA.

Base Legal

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

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da integralização de cotas do FII Master, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

Política de divulgação de informações

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

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

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

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

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

Público-alvo do Fundo

As Cotas serão destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

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

Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia (“Taxa de Administração”).

Não haverá cobrança de taxa de gestão.

Não haverá Taxa Máxima de Custódia, observado que a remuneração pelos serviços de custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Escrituração

A Taxa de Escrituração está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Escriturador.

Tais remunerações serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

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

As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

Farão jus aos rendimentos da Classe para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

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

Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração do Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão; e
- (xii) alteração do ambiente de negociação das Cotas.

Com relação as matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: (i) alteração da política de investimento da Classe Investida; (ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora da Classe Investida e escolha de seu substituto; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses na Classe Investida; (iv) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; (v) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da Classe Investida; (vi) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; (viii) emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e (ix) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

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

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

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

As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

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

A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

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

Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver; As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://jivemaua.com.br/>.

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Perfil da Gestora

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

A Mauá é hoje uma gestora integralmente focada nos investimentos chamados “Alternativos”, que são basicamente os produtos focados em ativos diretamente relacionados à economia real. Nossas principais frentes de negócio são: Imobiliário, Infraestrutura e Crédito Estruturado. Os principais fundos sob gestão da Mauá Capital são: MCC11, MCHF11, MCHY11, MCFA e MCRED.

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

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

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

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

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

JiveMauá: principais números



Fonte: JiveMauá. Data: Junho 25, (1) 7.248.083.257

PERFIL DA EQUIPE

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

A imagem abaixo ilustra o processo de investimento e a equipe da Mauá Capital:

Por que somos diferentes?

Somos uma gestora de recursos que atua no formato de uma companhia de *properties*



Fonte: JiveMauá.

A seguir o currículo resumido dos sócios acima mencionados:

Equipe: experiência

Bruno Bagnariolli, CFA Sócio Sênior & CIO Fundos Mauá Bruno Bagnariolli, sócio e CIO da estratégia de Imobiliário da JiveMauá, possui +13 anos em gestão de investimentos. Ingressou na Mauá em 2014, atuando em Renda Variável, Crédito e Real Estate, onde se tornou Head em 2018. Fundou a Ponte, fintech de crédito digital, investida pela Mauá e desinvestida em 2024. Engenheiro Químico pela UFSC, CFA Charterholder e CGA. Passagem pelo Planejamento Estratégico, M&A e R.I na Tupy S.A.	Eduardo Rodrigues, CFA Sócio & Head de Estruturação Sócio responsável pela estruturação de operações, tem mais de 19 anos de experiência profissional. Ingressou na JiveMauá em 2018. Trabalhou anteriormente nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal, foi sócio da PSX e da XP Investimentos, e trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco, entre outros. É formado em engenharia eletrônica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), conta com MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA), CFA Charter, e Certificado de Gestores Anbima (CGA).	Claudio Magno Sócio & Head de Originação Sócio responsável pela originação de negócios em real estate, tem mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na JiveMauá, trabalhou 7 anos na RB Capital, integrando o time de crédito e originação. Antes disso, Claudio trabalhou 2 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, iniciando na instituição através do programa de trainees do Unibanco, em 2008. Formado em engenharia de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e ULM, em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.	Fábio Figueirôa Sócio & Head de Gestão de Crédito Sócio responsável pela área de gestão dos ativos imobiliários e de crédito imobiliário, tem mais de 10 anos de experiência profissional na área financeira. Antes da JiveMauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativa, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper.
---	--	---	--

Fonte: JiveMauá.

Equipe: experiência

Imobiliário



Natália Tozi
Sócia & Head Jurídico

Sócia responsável pela área jurídica dentro da equipe de estruturação, tem mais de 20 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. Natália Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGAE- PUC / SP.



Marcelo Matos
Sócio & Head de FILS Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem 14 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na JiveMauá, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o CFE e o CGE.



Guilherme De Luca
Sócio & Distribuição e Int. Mercado

Sócio da JiveMauá responsável pela relação da gestora com investidores e com demais atuantes do mercado em geral, como analistas de valores mobiliários, gestores e comunicadores. Anteriormente, atuou nas áreas de Relações com Investidores da RB Capital Asset e Santander Asset. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.



Robert Wright, CFA, CAIA
Sócio & Portfolio Manager FILS Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, atua na área de Análise de Investimentos. Possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Antes da JiveMauá passou pelas áreas de trading support na Cortrex Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter.

Fonte: JiveMauá.

Perfil do Consultor Imobiliário

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

A empresa atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário possuindo equipe com expertise em identificação e aquisição de imóveis e terrenos; retrofit de imóveis com potencial de valorização, desenvolvimento e construção de novos projetos imobiliários de alto padrão; gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e operação predial e administração de suas propriedades. Até a presente data, a Barzel Properties realizou a aquisição de mais de 150.000,00 m² de imóveis corporativos, mais de 658.000,00 m² de imóveis logísticos, mais de 370.000,00 m² de imóveis de varejo, realizou retrofit em mais de 126.000,00 m² e mais de 180.000,00 m² em desenvolvimento corporativo e logístico.

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

Perfil da Equipe

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

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

Nessim Sarfati

Sócio fundador da Barzel Properties. Foi diretor do Grupo Cyrela-CPP, onde esteve à frente de importantes projetos corporativos, logísticos e industriais. Foi responsável pela implantação da joint venture com a Prologis. Possui mais de 30 anos de experiência no segmento de Real Estate, trazendo em seu currículo mais de 250.000 m² em aquisição e desenvolvimento de importantes edifícios corporativos Triple A nos eixos Faria Lima, Juscelino Kubitschek e av. Paulista e aproximadamente 1.000.000 m² em aquisição e desenvolvimento de empreendimentos logísticos de alto padrão. Nessim é formado em engenharia civil e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas.

Cassiano Jardim

Responsável pela estratégia de investimentos da Barzel, negociação de aquisições, alavancagem financeira, gerenciamento de risco e relacionamento com investidores. Possui ampla experiência na estruturação de produtos financeiros complexos e avaliação de investimentos. Com passagens pelo Banco Itaú BBA (análise de crédito, tesouraria, RI) e Banco Fator (finanças estruturadas), trabalhou como associado da RB Capital na área de mercado de capitais, onde estruturou mais de R\$ 3 bilhões em CRIs, fundos de investimento imobiliário e títulos privados. Cassiano é graduado em administração de empresas pelo Insper, com extensão na Universidade de Illinois (Urbana-Champaign) e pós-graduado em finanças pelo Insper.

Luís Ferreira

Diretor Administrativo e Financeiro da Barzel Properties desde 2015, onde é responsável pelas áreas contábil, tesouraria e societário. Possui mais de 22 (vinte e dois) anos de experiência nos segmentos de Real Estate e Construção Civil. Trabalhou durante muitos anos na São José Construções, liderando equipes financeiras (tesouraria, mesa de operações, finanças corporativas, emissão de dívidas, IPO, entre outras). Luís é formado em Administração e possui pós-graduação com especialização em Análise Financeira ambos pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas.

Bruno Turaça

Diretor de Gestão de Propriedades da Barzel Properties desde 2017, sendo responsável pela gestão de propriedades, contratos, relacionamento com clientes e hospitalidade. Trabalhou durante 6 anos na gestora de ativos imobiliários VBI Real Estate. Ao longo de seus mais de 9 (nove) anos de experiência no setor imobiliário, coordenou o desenvolvimento de 18 empreendimentos corporativos e logísticos, num total de aproximadamente 800.000 m² de ABL, tendo como foco gerenciamento de portfólio, prospecção de oportunidades de locação e relacionamento com inquilinos. Bruno é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós-graduação em Gestão de Negócios e Projetos pelo Insper.

Felipe Cunha

Diretor de Aquisições Logísticas da Barzel Properties desde 2020, entrou na empresa em 2018, onde é responsável pelos novos negócios no segmento logístico. Iniciou sua carreira na GR Properties em 2012, onde foi responsável pela gestão comercial de portfólio de imóveis logísticos e corporativos. Posteriormente, teve passagem pela gestora Alianza, onde trabalhou na área de investimentos. Felipe é graduado em administração de empresas pela ESPM, possui pós-graduação em finanças corporativas pelo Insper e Master em Investimentos imobiliários pela UCLA.

Gustavo Melo

Diretor de Aquisições Corporativas da Barzel Properties, possui 10 anos de experiência no mercado de Real Estate. Ingressou na Barzel em 2018, atuando nos departamentos de Engenharia, Marketing, Locação, Financeiro e Novos Negócios, área na qual se tornou diretor em 2022. Com passagem pela Carbone Construtora, esteve à frente do desenvolvimento e planejamento dos galpões Prologis Castelo 46 Fase I e Fase II. Engenheiro Civil pela UEL, possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas - FGV e é CFA® charterholder.

Simone Quadrado

Diretor de Engenharia da Barzel Properties desde 2023, entrou na empresa em 2018, onde é responsável pela área de Engenharia, atuando principalmente com viabilidade, diligências na aquisição, aprovações, contratações de projetistas/construtora e acompanhamento de obra até a entrega. Trabalha na Gestão de Projetos de Fundos Imobiliários há 14 anos, tendo passado pelo Credit Suisse, Pátria Investimentos e WT Properties. Tem vasta experiência em custos e gestão de obras de prédios comerciais e galpões. Simone é formada em engenharia civil pelo Mackenzie, é tecnóloga em Edificações pela FATEC-SP e possui MBA em Gestão de Projetos pela FIA.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, 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 confirmem 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 confirmem 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM 10.460, de 26 de junho de 2009 e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar, parte, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"), conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que a Classe será destinada a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável;

- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, de **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 279.902.288-07, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V. aprovar a contratação, pelo Fundo, da **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, para atuar como Consultor Imobiliário, dando suporte e subsidiando as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Consultor Imobiliário");
- VI. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VII. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;
- VIII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas ("Emissão"), todas nominativas, escriturais, da Classe, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado para fins do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"), nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) de, inicialmente, 8.761.367 (oito milhões, setecentos e sessenta e um mil, trezentos e sessenta e sete) Cotas, totalizando R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil e setecentos reais) ("Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com as características abaixo:

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

(b) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: 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 de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");

(c) Público-alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) **(i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove milhões e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

(d) Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se: (i) o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida nos documentos da Oferta), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o

que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial 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;

(e) Período de Distribuição: 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"); e

(f) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

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

(a) Auditor Independente, a ser contratada pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Custodiante e Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários na forma do Ato Declaratório nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(c) Distribuidor: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, a ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.



Categoria / Tipo:
FII

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

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

DocuSigned by
João Roberto Panzarin
Assinado por: JOAO ROBERTO PANZARIN
CPF: 44763798652
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 | 11:08:30 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
-----127018179620451...

DocuSigned by
Luiza Barros Cândido
Assinado por: LUIZA BARRIOS CANDIDO 13492826701
CPF: 13492826701
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 | 10:44:49 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
-----20F48D22C84423...

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.
Gestora

DocuSigned by
Eduardo Rodrigues
Assinado por: EDUARDO FONSECA RODRIGUES 91908310291
CPF: 91908310291
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 | 10:17:56 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
-----88CC40F6E701A8...

DocuSigned by
Natalia Tozi
Assinado por: NATALIA DE CASSIA TODI NASCIMENTO 30496021876
CPF: 30496021876
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 | 12:23:40 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
-----CCDC10C1C48481...

ANEXO A
REGULAMENTO DO
MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Categoria:

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 (conforme abaixo definido).

<p>Prazo de Duração:</p> <p>5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento</p>	<p>Classes:</p> <p>Classe Única</p> <p>Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe neste regulamento (“Regulamento”) serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.</p>	<p>Término Exercício Social:</p> <p>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.</p>
--	---	--

A. Prestadores de Serviço

Prestadores de Serviço Essenciais

Gestora	Administradora
<p style="text-align: center;">MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</p> <p>Ato Declaratório: 9.061, de 28 de novembro de 2006</p> <p>CNPJ: 04.608.171/0001-59</p>	<p style="text-align: center;">XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</p> <p>Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009</p> <p>CNPJ: 02.332.886/0001-04</p>

Outros

Consultor Imobiliário

<p>BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.</p> <p>CNPJ: 21.747.959/0001-65</p>
--

Custodiante	Escriturador
<p style="text-align: center;">OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Ato Declaratório: 11.484 de 27 de dezembro de 2010</p> <p>CNPJ: 36.113.876/0001-91</p>	<p style="text-align: center;">OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Ato Declaratório: 11.485 de 27 de dezembro de 2010</p> <p>CNPJ: 36.113.876/0001-91</p>

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), os titulares das cotas do Fundo (“Cotas”), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo (“Cotistas”) e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os “Prestadores de Serviços Essenciais”) de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

II. A Administradora tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, em conjunto com a Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas (conforme definido abaixo), observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) 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
- (xii) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes da carteira da Classe.

II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
 - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do auditor independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
- (v) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (viii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (ix) observar as disposições do Regulamento;
- (x) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e
- (xi) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (iii) auditoria independente, nos termos do artigo 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo

com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (iii) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade;
- (iv) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (v) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (vi) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (vii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez;
- (xi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xiii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xviii) recomendar à Administradora a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

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

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (i) formador de mercado para as Cotas;
- (ii) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (iii) custódia de ativos financeiros.

IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

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

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

VIII. Caberá ao Consultor Imobiliário:

- (i) dar suporte e subsidiar a Gestora e a Administradora nas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários;
- (ii) recomendar a realização de expansões, reformas ou benfeitorias, visando a valorização e manutenção dos ativos do Fundo;

- (iii) acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do Fundo;
- (iv) elaborar e enviar à Gestora relatório mensal contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (v) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia de cotistas; e
- (vi) encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos-Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.

C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. O prazo de duração do Fundo é de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

II. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

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

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

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas de Administração e Taxa de Gestão da Classe.

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xix)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (xx)** taxa de performance, se houver;
- (xxi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxiii)** taxa máxima de custódia;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

e

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

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

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

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

(v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

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

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

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão; e

(xii) alteração do ambiente de negociação das Cotas.

I.1. Com relação as matérias indicadas a seguir, os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: **(i)** alteração da política de investimento da Classe Investida;

(ii) destituição ou substituição da Gestora, na qualidade de gestora da Classe Investida e escolha de seu substituto; **(iii)** aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses na Classe Investida; **(iv)** amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; **(v)** aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da Classe Investida; **(vi)** liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; **(viii)** emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e **(ix)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

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

III. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

V. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

VI. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

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

VI.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

VI.4. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

VI.5. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VII. Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

VII.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

VIII. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver; As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

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

IV. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

V. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

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

IV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

IV.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

V. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VI. A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303"), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FII. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FII a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses

rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e que possuam no mínimo 100 (cem) cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

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

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

IV. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

A. Anexo I
Classe Única de Cotas do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)

Público-alvo: Investidores em geral, conforme definidos na regulamentação aplicável.	Condomínio: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.

B. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, **(b)** adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

II. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

II.1. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da

necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

III. A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

IV. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("Ativos de Liquidez").

V. As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

VI. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

VII. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

VIII. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimento.

IX. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

C. Cotas

I. A Classe será inicialmente formada sem subclasses. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

I.1. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, 8.761.367 (oito milhões, setecentos e sessenta e um mil, trezentos e sessenta e sete) de Cotas, em série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil e setecentos reais).

I.2. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

I.3. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

IV. Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no item I.1. acima, sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

IV.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

V. Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

VI. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

VII. No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e do respectivo coordenador líder.

VIII. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo respectivo coordenador líder, fora dos ambientes do Balcão B3.

IX. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

X. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na Seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento (“Tributação Aplicável”), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

D. Distribuição de Rendimentos

I. Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

II. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se “Dia Útil” como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

III. Farão jus aos rendimentos da Classe para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

VII. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

IX. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

E. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Taxa de Administração: a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia.	Não há.
Taxa de Performance	
Não será devida taxa de performance.	
Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração	
Não haverá Taxa Máxima de Custódia, observado que a remuneração pelos serviços de custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.	
A Taxa de Escrituração está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Escriturador.	
<p>I. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas de administração e gestão indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.</p>	

II. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa de Administração será calculada e provisionada mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

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

III. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

IV. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

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

VI. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

F. Negociação das Cotas

I. Negociação de Cotas: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

I.1. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da 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.

II. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelos distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à classe aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

G. Integralizações, Amortização, Resgate

I. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

III. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

IV. A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

IV.1. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: no Dia Útil subsequente à data de cálculo mencionada no subitem "i".

V. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

V.1 Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

H. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. Substituição de Prestador de Serviços Essencial

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

I.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

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

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item 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 da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.4. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

II.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

II.6. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora 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.

II.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

III. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os

compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.

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

V. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

V.1. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

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

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

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

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

J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

II.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

II.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

II.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

II.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

II.5. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.7. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

IV. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

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

VI. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

K. Liquidação e Encerramento

I. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda ao fim do prazo de duração do Fundo.

II. A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

II.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

III. Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

IV. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

V. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

VI. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

VII. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

VIII. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

IX. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

L. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

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

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

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: www.xpi.com.br; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

M. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer



Categoria / Tipo:
FII

depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

II. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 02 de Setembro de 2025

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS
FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela Mauá Capital Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, ou outro que venha a substituí-lo (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão (“Oferta” e “1ª Emissão”) do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 62.526.654/0001-00 (“Fundo”).

Para realização deste Estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas do Gestor no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão.



Características Gerais da Oferta

Até R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil e setecentos de reais) considerando os custos da oferta (conforme definido no Prospecto da Oferta), sem a possibilidade de acréscimo por conta da eventual distribuição das cotas oriundas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto da Oferta). No âmbito da Oferta, será admitida a colocação parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando os custos da oferta.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Alocação

Com os recursos captados na 1ª Emissão do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, serão alocados 100% em cotas do Fundo Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, que alocarão tais recursos de acordo com a política de investimento definido no regulamento do Fundo. A política define que serão aplicados, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para o mercado de lajes corporativas, prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. Sem prejuízo do disposto acima, O Fundo realizará a aquisição dos ativos indicados no quadro abaixo, que, atualmente, indica o *pipeline* de potenciais aquisições pela Classe com os recursos captados na Oferta (“Imóveis-Alvo”):

Detalhamento da aquisição dos ativos

	45%	19%	18%	18%	
% Fundo (percentual de aquisição)	Thera Corporate	Cond. São Luiz	Pinheiros Corporate	Edifício B500	
Região cidade de SP	Thera Corporate Av. Berrini	Cond. São Luiz Haim Bibi (Av. JK)	Pinheiros Corporate Pinheiros	Edifício B500 Av. Berrini	total/média
Classificação ¹	AA	A	A	A	100% A+
Ocupação	100%	93% ³	100%	94% ⁶	98% ¹¹
ABL adquirida	21.048	10.804	14.145	13.256	59.253
% compra do ativo	67%	20%	100%	100%	53%
Valor aquisição (R\$ M)	438.857.079 ²	179.777.486 ⁴	174.996.832 ⁴	172.307.992 ⁷	965.909.388 ¹²
Valor aquisição (R\$/m²)	20.851 ³	16.639 ⁵	12.369 ⁷	12.999 ¹⁰	16.301 ¹³
Cota Sênior (R\$/m²)	17.402	13.887	10.323	10.849	13.605¹⁶

Ativos 100% prontos
não há risco de desenvolvimento/obras

Preço de aquisição menor que R\$ 14 mil m²
Visão sênior na aquisição

Ocupação atual 98%¹⁴
Sem concentração em inquilinos, sendo todos contratos típicos com +57% vencimento pós 2029

Cap Rate de aquisição: 10,4% a.a. (sênior)¹⁵



Edifício Thera Corporate – Berrini, São Paulo

valor competitivo de aquisição R\$ 17 mil/m²	→	transações recentes em ativos similares R\$ 22 mil/m²
preço de locação em linha com mercado R\$ 143/m² por mês¹	→	preço de locação de ativos similares na região R\$ 148/m² por mês
ocupação do ativo 100%	→	Em linha com a elevada ocupação da região ² 92%



- Ativo localizado no cruzamento entre a Av. Berrini e a Av. Bandeirantes, com fácil acesso a estrutura e serviços da Vila Olímpia
- Lajes com mais de 2 mil m² e fácil acesso a transporte público
- Características AAA, com exceção da entrega há mais 10 anos (2014)

Fonte: JiveMauá e Buildings. (1) R\$ 142,65. (2) 91,8%.



Compra/Venda Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
Berrini One	2T2025	R\$ 23.025
Vila Olímpia Corporate	1T2025	R\$ 26.500
Continental Square FL	3T2024	R\$ 16.755
E-Tower	1T2024	R\$ 27.856

Locações Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
Sky Corporate	2T2025	R\$ 110,0
Vila Olímpia Corporate	2T2025	R\$ 140,0
Arquiteto Carlos Bratke	2T2025	R\$ 85,0
Berrini One	4T2024	R\$ 183,8

Condomínio São Luiz – Nova Faria Lima, São Paulo

valor de aquisição com desconto em relação ao mercado ¹ R\$ 14 mil/m²	→	transações recentes em ativos similares ² R\$ 17 mil/m²
preço de locação bem abaixo de mercado – espaço upside R\$ 115/m² por mês	→	região JV / Faria Lima preços elevados em imóveis similares ³ R\$ 265/m² por mês
ocupação do ativo 93%	→	Em linha com a elevada ocupação da região 91%



- Ativo em São Paulo retrofitado em 2021, localizado em frente ao Parque do Povo, em uma das regiões mais valorizadas da cidade
- Proximidade a alguns dos escritórios mais caros de São Paulo, oferecendo locação mais competitiva
- Complexo oferecendo serviços e facilidades – mercado, restaurante, café, agência bancária, etc.

Fonte: JiveMauá e Buildings. (1) R\$ 13.804. (2) R\$ 16.854. (3) R\$ 264,9.



Compra/Venda Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
Plaza JK	4T2024	R\$ 19.123
São Luiz	1T2024	R\$ 16.314
Jardim Europa	1T2023	R\$ 16.665
Spazio JK	4T2022	R\$ 18.333

Locações Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
JK Financial Center	2T2025	R\$ 210,0
FL Corporate	3T2024	R\$ 225,0
JK Financial Center	2T2024	R\$ 144,1
Brascan Century Plaza	2T2024	R\$ 130,5



Pinheiros Corporate – Pinheiros, São Paulo

valor competitivo de aquisição: R\$ 10 mil/m²	→	transações recentes em ativos similares R\$ 17 mil/m²
preço de locação significativamente abaixo de ativos similares R\$ 101/m² por mês	→	preço de locação de ativos similares na região ¹ R\$ 142/m² por mês
ocupação do ativo 100%	→	superando a ocupação média da região (mais lenta) ² 84%



- Ativo classe A em uma das principais avenidas de Pinheiros³
- Retrofit em 2019, com troca de fachada, revitalização do lobby, auditório, paisagismo, halls, bicicletário, etc.
- Valores de locação diferenciados frente a competidores na região, refletido na elevada ocupação

Fonte: JiveMauá e Buildings. (1) R\$ 141,8. (2) 83,7%. (3) Avenidas mais relevantes de Pinheiros em relação a fluxo e atividades comerciais.



Compra/Venda Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²	Locações Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
Mario Garnero	1T2024	R\$ 19.609	Oscar dos Santos Emboaba	1T2025	R\$ 125,0
Mario Garnero	1T2024	R\$ 17.818	Waldyr Beira	2T2024	R\$ 125,0
Mario Garnero	4T2021	R\$ 17.103	Pátio Rebouças	2T2024	R\$ 140,0
LAB 1404	3T2021	R\$ 15.133	White 2880	1T2024	R\$ 130,0

Edifício B500 – Berrini, São Paulo

valor de aquisição abaixo de mercado ¹ R\$ 11 mil/m²	→	transações recentes em ativos similares R\$ 12 mil/m²
preço de locação acima de mercado (ativo retrofido) ² R\$ 99/m² por mês	→	preço de locação de ativos similares na região R\$ 83/m² por mês
ocupação do ativo acima da região (ativo retrofido) ² 94%	→	ocupação da região 82%



- Um dos ativos mais conhecidos da Berrini, famoso por sua arquitetura diferenciada criada por Ruy Ohtake
- Classe A com Certificação **Leed Gold**, capturando melhor preço e ocupação que a média da região
- Retrofit em 2019 revitalizando o lobby, paisagismo, auditório, bicicletário, entre outros

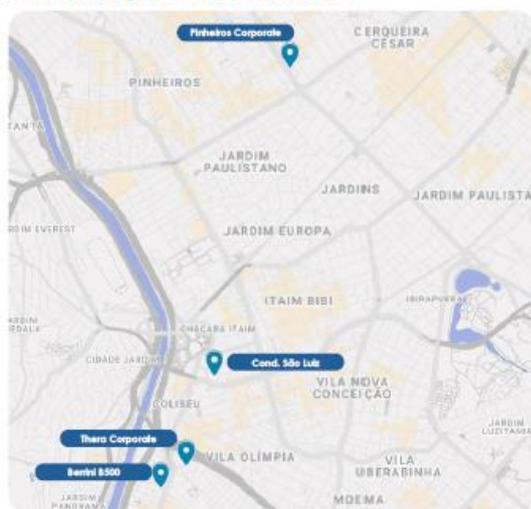
Fonte: JiveMauá e Buildings. (1) R\$ 10.784. (2) 93,7%.



Compra/Venda Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²	Locações Comparáveis	Data Transação	Preço/m ²
Ronaldo Sampaio Ferreira	4T2023	R\$ 10.000	CENU	2T2025	R\$ 125,0
CEC João Domingues	3T2022	R\$ 19.155	Plaza I – Nações Unidas	2T2023	R\$ 160,5
Robocop	2T2022	R\$ 12.231	Torre Sul – Nações Unidas	2T2025	R\$ 97,6
Alice Maria Sampaio Ferreira	3T2021	R\$ 14.125	Torre Sul – Nações Unidas	4T2024	R\$ 92,0



Informações dos ativos



Ativo	Thera Corporate	Cond. São Luiz (JK)	Pinheiros Corporate	Bemini 8500	Total / média
Endereço	Av. Eng. Luís Carlos Bemini, 105	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830	Rua Henrique Schaumann, 270	Prça Professor José Lannes, 40	-
Data de entrega	2014	2021 (retrofit)	2019 (retrofit)	2019 (retrofit)	-
Padrão construtivo	AA (Data de entrega + 10 anos)	A	A	A	100% A+
Certificações	Leed Platinum ¹	Leed Gold ²	-	Leed Platinum ¹	>60% Leed Platinum
Área Bruta Locável Total	31.634	52.805	14.145	13.256	111.840
Área Bruta Locável adquirida pelo Fundo	21.048	10.804	14.145	13.256	59.253
Participação no Ativo (Quanto o fundo está comprando do total do ativo)	67%	20%	100%	100%	53%
Ocupação da área adquirida pelo fundo	100%	93% ³	100%	94% ⁵	98% ⁶
Preço m ² praticado locação área total	142	115	101	99	118

Forlechi/Mauá, Buildings e Maps. (1) <http://www.usgbc.org/projects/thera-corporate> (2) <http://www.usgbc.org/projects/condominio-sao-luiz-thera-corporate> (3) 95,82% (4) <http://www.usgbc.org/projects/bemini-8500> (5) 93,73% (6) 97,49%

Cenário 1 – Caso seja captado o Montante Inicial da Oferta

Em caso de captação do Montante Inicial da Oferta, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, equivalente a aproximadamente R\$ 876.136.700,00 (oitocentos e setenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil e setecentos de reais) serão destinados para a aquisição de até a totalidade das cotas do Fundo Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade limitada.

Cenário 2 – Em caso de Distribuição Parcial, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Em caso de Distribuição Parcial, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Oferta, equivalente a aproximadamente R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), serão destinados para a aquisição da totalidade e/ou aquisição parcial das cotas do Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

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

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS 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.

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

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS



COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse Estudo, considera três tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, que será objeto alvo de 100% do investimento do Fundo: **(i)** receita dos dividendos pagos pelo Fundo Mauá Capital Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada; **(ii)** receita com as aplicações financeiras do “Caixa” do Fundo;

Pelo viés de tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (“IR”) os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes Ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) Letras de Créditos Imobiliários (iv) Rendimentos recebidos de fundos imobiliários (v) locação de imóveis. Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente Estudo, foi considerada a alíquota de 15,00% nas aplicações do “Caixa” do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Adicionalmente, R\$ 70 milhões (setenta milhões de reais) serão mantidos no Fundo para pagamento de prêmio da subordinada para a sênior em eventos que a receita de locação dos ativos alvos não seja suficiente para pagamento do cupom de 8,75% a.a..

Despesas do Fundo

- Taxa de administração e Gestão: 0,00% ao ano, dado que o Fundo é apenas um veículo intermediário para investimento no Fundo Mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.
- Taxa de Performance: 0,00%
- Outros custos do Fundo no valor de 0,05% ao ano.



Premissas Macro

	IPCA	CDI
2025	5,49%	14,51%
2026	3,70%	12,83%
2027	5,58%	12,99%
2028	6,17%	13,77%

Conforme curvas implícitas em 07/08/2025.

Remuneração Cotas

As cotas terão uma rentabilidade equivalente a 8,75% (oito vírgula setenta e cinco por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas ("Rendimentos Prioritários Cotas A") corrigido mensalmente pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data de integralização das Cotas sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas, a partir da data do respectivo pagamento.

Os Rendimentos Prioritários Cotas deverão ser pagos aos detentores de Cotas de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente), lembrando que os R\$ 70 milhões (setenta milhões) serão mantidos no patrimônio do Fundo para eventos que a receita de locação dos ativos alvos não seja suficiente para pagamento do cupom de 8,75% a.a..

Adicionalmente a remuneração mensal no ato de integralização das Cotas A, estas passarão a fazer jus a um prêmio correspondente ao percentual de 3% (três por cento) sobre o valor de integralização de tais Cotas ("Prêmio Cotas A"), de modo que o valor patrimonial das Cotas A será acrescido de tal percentual, observado que, sobre o Prêmio Cotas A, não incidirá a Rentabilidade-Alvo Cotas A;



Em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos recebidos com a venda, após o pagamento da Rentabilidade Adicional Cotas serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas A.

A Cota terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas. Ao fim do prazo de duração das Cotas, a subclasse será liquidada o observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.

Segue abaixo resumo da projeção base dos resultados mensais das cotas:

Remuneração da Cota Sênior ^{1 2}

Composta pela combinação entre:

IPCA + 9,2% a.a.³

Isento de IR (Pessoa Física)⁴

Rentabilidade líquida de todos os custos, no cenário base: fundo encerrando no 5º ano

+

+3,0%

Remarcação imediata da cota patrimonial

IPCA+ 8,75% a.a.

+

8,75%

Dividend Yield mensal

+

IPCA

Corrige a cota de integralização

Rentabilidade projetada do cotista sênior de acordo com o momento de encerramento do fundo

se os ativos forem vendidos antes de 5 anos e a cota sênior quitada antecipadamente, sua rentabilidade final é maior dada efeito da remarcação imediata de +3% (a remarcação é diluída em uma janela de tempo menor)

Quitação Sênior Final do:	Rentabilidade IPCA + Cota Sênior	IPCA Médio % a.a.	Rentabilidade Nominal Cota Sênior	CDI Médio % a.a.	Rentabilidade % CDI Cota Sênior	Spread over NTN-B / + CDI +
Ano 1	IPCA+11,7%	4,6%	16,9%	14,1%	120% CDI	248 bps
Ano 2	IPCA+10,1%	4,4%	14,9%	13,1%	114% CDI	162 bps
Ano 3	IPCA+9,6%	4,2%	14,2%	12,3%	116% CDI	173 bps
Ano 4	IPCA+9,3%	4,1%	13,8%	11,7%	119% CDI	191 bps
Ano 5	IPCA+9,2%	4,0%	13,6%	11,3%	120% CDI	202 bps

Fonte: Curvas Focus 08/08/2025

Recompra de cotas no mercado secundário

Volume disponibilizado pela gestora⁵

assim como feito no FII Mauá Log

diferencial JiveMauá

Preço de recompra: deságio de 2% em relação ao valor pago na oferta, corrigido por IPCA + 8,75%. Ou seja, não considera a remarcação de R\$ 3,00 por cota.

Experiência do Investidor

Comportamento da Cota Sênior

Marcação na curva – não depende da variação nas curvas de juros (NTN-B)

Evolution Valor da Cota
Rentabilidade (Cota + Div)

+3% Inicial Depois IPCA + 8,75%

Pós cada pagamento de dividendos, a cota reflete a conexão por IPCA

Efeito da remarcação inicial de +3% na rentabilidade inicial

Primeiro ano em % CDI

407% CDI Bruto
346% CDI Líquido

179% CDI Bruto
163% CDI Líquido

141% CDI Bruto
120% CDI Líquido

Rentabilidade ao final do:

- 1º dia 5.841% CDI
- 1ª semana 1.245% CDI
- 1º mês 346% CDI
- 1º 6 meses 136% CDI
- 1º ano 120% CDI

Fonte: JiveMauá. (1) (2) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FI Master. (3) IPCA + 9,18%, (4) art. 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004. (5) Diretamente ou por fundos geridos. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS INDICADORES, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, SEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO, O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TSE DE INVESTIMENTO DESEMPENHADO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SEJA 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 AVALIAÇÃO DA GESTORA.

Resumo da proposta

Cota Sênior de FII de "tijolo" no segmento de Lajes Corporativas PRIME¹

100% dos ativos localizados nas melhores regiões² da cidade de São Paulo

Estrutura diferenciada em FII³

Cota sênior + remarcação imediata de +3,0%

Valores já líquidos de todos os custos e taxas, que serão absorvidos pela cota subordinada

Compra dos ativos dos Fundos:

A Barzel ficará com as cotas subordinadas e trabalhará como consultora imobiliária do fundo

Segmento que vem apresentando recordes de ocupação e queda de vacância, mas que por ter sido diretamente afetado pela pandemia ainda permite aquisições a preços competitivos

Diferencial exclusivo JiveMauá

Recursos da gestora⁴ para recompra de cotas no mercado secundário

20% de subordinação – oferta
visão após de recursos pelas subclasses sênior e subordinada

27% de subordinação – imóveis
considerando preço de aquisição dos imóveis sobre seus respectivos valores de mercado

Alinhamento de interesse e experiência na gestão dos ativos

Fonte: JiveMauá e Barzel. (1) Lajes corporativas nas melhores regiões de São Paulo e qualidade construtiva A+ (2) No visto do gestor. (3) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FI Master. (4) Diretamente ou por fundos geridos. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS INDICADORES, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, SEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO, O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TSE DE INVESTIMENTO DESEMPENHADO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SEJA 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 AVALIAÇÃO DA GESTORA.



Q&A: Perguntas e respostas mais comuns

- 1. O que acontece se, ao chegar no final do ano 5 e os ativos não forem vendidos?**
O colista subordinado (vendedor dos ativos) pode encontrar outros meios de quitar a cota sênior como, por exemplo, a contratação de uma nova dívida.
Alternativamente, o fundo pode ser postergado por mais 2 anos.
Ou os colistas podem deliberar em assembleia por um processo aberto de venda do portfólio.¹
- 2. O dividend yield será corrigido por IPCA?**
Sim. Como a cota do fundo é corrigida por IPCA e o dividendo mensal é calculado com base na cota daquele mês, isso significa que o dividendo é também corrigido.
Contudo, nem a correção do IPCA nem os dividendos consideram a remarcação de +3% (kicker invertido).²
- 3. Qual será o preço exato da recompra da gestora das cotas no mercado secundário? E qual o volume?**
A gestora⁴ oferecerá recompra de cotas pelo preço de integralização corrigido por IPCA + 8,75% (ou seja, sem considerar o efeito da remarcação de 3% imediata – kicker invertido)² com um deságio – visão cliente – de 2,0%.
O volume de recompra será de R\$ 50 milhões (ou 25% do valor patrimonial do Fundo, dos dois o que for menor), podendo ser aumentado.
- 4. A aquisição prevê algum tipo de alavancagem, pagamento parcelado (sellers finance) ou obrigações de pagamentos futuros? O que acontece em caso de não captar 100% do volume?**
Não. O valor integral para aquisição dos ativos advém da captação desta oferta. Em caso de captação menor que o total, será feita uma compra proporcional dos ativos, também sem alavancagem ou obrigação futura.
- 5. Quais as necessidades de CAPEX ou manutenções nos ativos que foram mapeadas em diligência? Quem arca com estes valores?**
De valores que são de responsabilidade do proprietário e não dos inquilinos (que arcam com a manutenção recorrente), não existem novas necessidades de CAPEX de curto prazo – os ativos são recentes (Thera) ou foram retrofitados recentemente (demais).
- 6. Como funciona a cascata de pagamentos em vendas parciais dos ativos?**
Da parcela de resultado (lucro), primeiramente utiliza-se todo o valor para quitação de eventuais valores de cupom não pagos (8,75% a.a.) depois paga-se o valor total de IPCA acumulados na sênior. O excedente de resultado, se houver, é pago para as subordinadas.
Já em relação à principal, a amortização acontece de forma proporcional (pror rata) entre as subclasses, de acordo com o percentual de cada uma naquela data. O pagamento da remarcação inicial de +3% também é pago proporcionalmente à amortização de cotas.³
- 7. O fundo pode fazer novas ofertas, comprar mais ativos, ou utilizar recursos da venda dos atuais para reciclar portfólio?**
O objetivo do fundo está em adquirir estes quatro ativos, receber a renda de locação e posteriormente vender o portfólio. Ou seja, recursos advindos de eventuais vendas são obrigatoriamente destinados à amortização.
- 8. Há algum tipo de concentração em inquilinos ou contratos atípicos com valores acima de mercado e que podem reduzir significativamente a receita de locação?**
Não. Há uma pulverização grande de inquilinos, onde os maiores em área ficam abaixo de 6% do total de receitas e não há contratos atípicos, ou seja, todos os contratos estão sendo praticados em linha com preços de mercado.

Fonte: JiveMauá. (1) Nos termos do Quadro C do Regulamento. (2) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FI Master. (3) Nos termos do Quadro D do Anexo I do Regulamento do FI Master. (4) Diretamente ou por fundos gestões. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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 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 OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COLISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELA GESTORA, INCLUSIVE ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

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

Abaixo mostramos os cenários de índice de cobertura, existência do cash colateral e subordinação:

Índice de cobertura e Cash Collateral

Cash Collateral
R\$ 70 milhões

Do valor total que a sênior está pagando nos ativos, iremos reter parte do pagamento R\$ 70 milhões em caixa no FI

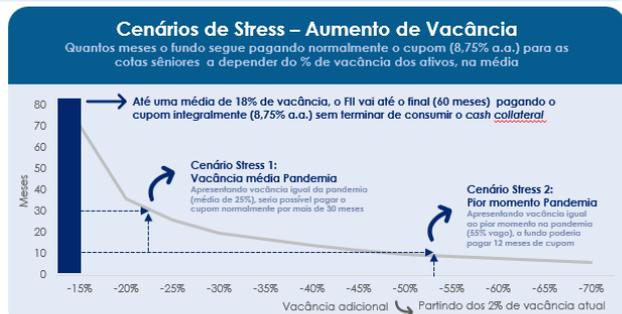
→ Caso a receita caixa das locações do fundo não seja suficiente para pagar o cupom da cota sênior (8,75% a.a.), o FI utilizará até a totalidade deste recurso para cobrir a diferença

→ Mas isso é diferente de uma Renda Mínima Garantida (RMG) – que tem um valor máximo e que, quando acaba, resulta em queda da rentabilidade para o colista

→ Aqui neste caso, mesmo caso o valor do seguro acabe, o saldo devedor da cota sênior continua sendo reajustado pela integralidade de sua rentabilidade pré definida

→ Em outras palavras, este seguro representa um colchão de segurança adicional mas a rentabilidade final da Sênior (IPCA + 9,2%) não depende dele

Índice de Cobertura da cota sênior – atual (aquisição)	
Ou seja, quantas vezes as receitas do Fundo + Cash Collateral são maiores que o valor pago mensalmente como cupom (8,75% a.a.) para as cotas sêniores	
Receita Mensal de Locação Atual (jun/25)	R\$ 6,8 milhões/mês <small>Não considera nenhuma locação nova nem ganho de preço. Os dados de contratos são atualizados normalmente por IPCA</small>
Receita financeira do Cash Collateral	R\$ 0,7 milhão/mês ¹ <small>Aplicação dos R\$ 70 milhões a 100% do CDI</small>
Principal disponível Cash Collateral	R\$ 1,2 milhão/mês ² <small>R\$ 70 milhões de principal divididos pelo prazo do fundo no cenário base: 8 anos</small>
Disponibilidade Total de Caixa	R\$ 8,7 milhões /mês ³
Cupom da Cota Sênior (8,75% a.a.)	R\$ 6,2 milhões /mês ⁴ <small>Este é o valor inicial, que será corrigido por IPCA, assim como acontece com a receita de locação.</small>
Índice de Cobertura Cota Sênior	1,4x



Fonte: JiveMauá. (1) R\$ 866.172,00. (2) R\$ 1.166.667,00. (3) R\$ 8.648.042,00. (4) 6.185.949. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELO GESTOR, INCLUSIVE ESTIMATIVAS E PREMISAS 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. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA Tese de Investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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 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 OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COLISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



Colchão de Segurança - Subordinação

Como os ativos estão sendo comprados com desconto, a razão de garantias melhora após a nova avaliação do portfólio

montante da oferta da cota sênior

R\$ 876 milhões

montante da oferta total (sênior + subordinada)

R\$ 1.095 milhões

preço de aquisição dos ativos pela cota sênior

R\$ 806 milhões

valor de mercado dos ativos - último laudo

R\$ 1.092 milhões

80% "Loan-To-Value" (Razão de garantias)

Ou seja, o patrimônio inicial do fundo é 20% maior que o valor aportado pela Sênior

74% "Loan-To-Value" (Razão de garantias)

Ou seja, em números de mercado, os ativos valem 27% a mais do que o que o cotista sênior efetivamente pagou para adquiri-los

Obs: A diferença entre o montante da oferta da cota sênior e o preço de aquisição dos ativos pela cota sênior é o seguro - Cash Collateral - de R\$ 70 milhões que ficará em caixa no fundo para garantir o cupom da cota sênior. O último laudo realizado foi em 12/2024

Comparação com transações recentes em ativos similares

	Ed. Thera	Cond. São Luiz	Pinheiros Corporate	Ed. B500	Total / Média
Número de transações	12	11	4	10	37
Valor por m ² Médio	R\$ 22,0 mil	R\$ 16,9 mil ²	R\$ 17,1 mil	R\$ 12,1 mil	R\$ 18,4 mil
Valor por m ² pago pelo Fil Jive Mauá (Visão Cotas Sêniore)	R\$ 17,4 mil ¹	R\$ 13,9 mil ²	R\$ 10,3 mil ⁴	R\$ 10,8 mil ⁵	R\$ 13,6 mil ⁶
Comparando estas transações com o preço que o Fil Jive Mauá está pagando, leríamos:	79%	82%	60%	89%	74%

Razão de garantia teórico Médio

37 transações consideradas entre o período desde 2020 em regiões similares e ativos com mesmo padrão construtivo e tipos de inquilinos

➤ Esta margem de 20-30% se traduz em segurança para o cotista sênior pois mostra que, mesmo com descontos elevados em uma venda, há folga para quitação da sênior

➤ A Sênior não depende de receita de locação nem valorização de preço para receber sua rentabilidade pois, mesmo em um cenário de stress, vacância elevada e renda mais baixa, os valores são acrescidos ao saldo devedor para serem quitados ao final, em dinheiro, ao contrário do que acontece em FIs Listados⁷

Fonte: JiveMauá. (1) R\$ 17,402; (2) R\$ 16,854; (3) R\$ 10,887; (4) R\$ 10,323; (5) R\$ 10,349; (6) Considera média ponderada; (7) Nos termos do Regulamento do Fundo, AS ANÁLISES AQUI CONSIDERADAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS INDICEDORES ESTRATÉGICOS E PREVISÕES ADOPTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREVISÕES 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. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam 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 do Gestor.

Estudo de Mercado

Abaixo apresentamos um estudo de mercado referente as regiões que os empreendimentos citados anteriormente estão localizados:

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo

O segmento de escritórios prime¹ em São Paulo vem apresentando recorde de absorção de espaços e queda de vacância

CLIQUE AQUI para ver análise do mercado de escritórios em São Paulo

Ativos novos e de padrão AAA nas regiões da Faria Lima e JK não só já se recuperaram do "pós-covid" como já estão praticando aluguéis "caros demais"

Dados mostram fluxo de empresas indo para ativos "menos inflacionados", ao redor do eixo Faria Lima, mas ainda nos principais bairros de São Paulo²

Ao mesmo tempo, existe, na visão da gestora, demanda por parte de investidores e proprietários de ativos por venderem ativos e encerrar ciclos, principalmente depois de anos mais difíceis no setor

Contudo, FIs de lajes não estão conseguindo captar recursos para estas aquisições, devido a altos descontos no mercado

Absorção Líquida Escritórios A e A+ em São Paulo, SP
Média móvel de 4 trimestres - Em milhares de m²
Dados até 2o trimestre de 2025

Vacância e Preço Escritórios A e A+ em São Paulo, SP
Valores nominais por trimestre - Dados até 2o trimestre de 2025

Aprox. 12 meses desde a última captação em FIs de escritórios com volume acima de R\$ 300 milhões

FI	Data	Captação
TOPP11	Set/24	R\$ 452 M
VGRI11	Abr/24	R\$ 335 M
PVBI11	Mar/24	R\$ 752 M

Fonte: JiveMauá. (1) Escritórios com classificação A e A+. (2) <https://exame.com/mercado-imobiliario/exclusive-com-precos-mais-altos-na-faria-lima-escritorios-se-mudam-para-pinheiros/>. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam 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 do Gestor. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotados pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



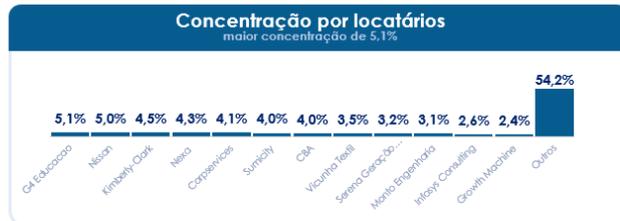
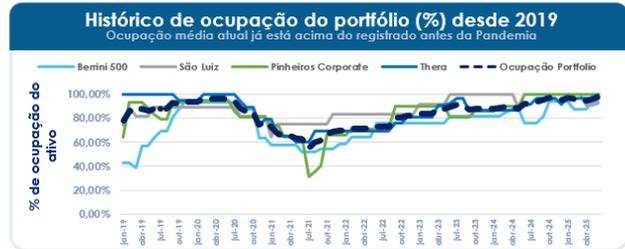
Inquilinos e histórico de ocupação

Portfólio diversificado com mais de 50 locatários

Concentração por locatário/grupo fica abaixo de 5,5%

Não há contratos atípicos que estejam acima de mercado e que representem risco de queda significativa de receita

Ativo São Luiz, na av. JK não chegou a ter mais de 40% de vacância nem no pior momento da pandemia



(1) Fonte: JiveMauá. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS 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. As informações contidas neste slide tratam-se de uma análise de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam 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 do Gestor.

Notícias Recentes

Notícias recentes: segmento de escritórios em São Paulo

abr/25

mai/25

jul/25

Já a **absorção líquida de escritórios somou 69 mil metros quadrados no trimestre**, ainda que inferior aos 112 mil metros quadrados do trimestre anterior. Contudo, esse movimento comprova o contínuo crescimento do mercado. Por conseguinte, o preço médio pedido de locação estabilizou-se em R\$ 85,93 por metro quadrado, com uma redução significativa na taxa de vacância de 18,10% para 17,54% (Corporate, todas as classes). **Se interessa pelo mercado de escritórios do Rio de Janeiro? Leia aqui: Rio apresenta menor taxa de vacância de escritórios desde 2015**

Com a escassez dos escritórios na Faria Lima, a maior parte das movimentações têm se concentrado em outras regiões consideradas **primárias que estão no seu entorno**. Somadas, as regiões da Berrini e Chacri Zaidan representaram mais de 70% das transações feitas nas regiões primárias.

Fonter: JiveMauá (1) <https://revista.buildings.com.br/menor-taxa-de-vacancia/> (2) <https://metroquadrado.com/comercial/escritorios-vacancia-em-sp-fica-abaixo-de-20-pela-primeira-vez-desde-pandemia/> (3) <https://valorinveste.globo.com/produos/fundos-imobiliarios/noticia/2025/07/21/ponto-para-fundos-imobiliarios-vacancia-em-sp-e-a-menor-desde-a-pandemia.ghtml>

Notícias recentes: segmento de escritórios em São Paulo

GRIHub quarta-feira, 7 de abril de 2023

Mercado Imobiliário mar/25

Flight to price: empresas buscam opções para enfrentar alta dos aluguéis em SP

Preços de lajes corporativas em regiões nobres da capital dispararam; endereços secundários e alternativos ficam mais atrativos

21 de março de 2023 Mercado Imobiliário

MAY 20

ANALYTICS TENDÊNCIAS ANALYTICS

Analytics Meeting – Flight to Price, retomada e novo estoque confirmam os sinais de um novo ciclo no mercado corporativo

20 de maio de 2023

Em seguida, Marcos Alves compartimentou o mercado imobiliário corporativo em três macrorregiões: Macrorregião A, que seria composta pela Faria Lima, Pinheiros, Nova Faria Lima, paulista e toda a macrorregião deste entorno; **Macrorregião B, que compreende a Barra, Chucrri Zaidan, Barra Funda, Centro e adjacências; e Macrorregião C, que compreende os demais regiões de São Paulo, basicamente as regiões que estão fora das marginais Pinheiros e Tietê, e ao sul, além da Av. João Dias.**

BRDESCO jun/25

Bradesco Seguros mudará de sede em Alphaville para edifício na avenida Paulista

Juan González, CEO do grupo segurador, diz a jornalistas que novidade vai ficar mais próxima cometeves, parceiros e clientes, imóvel próprio abrigou a sede do Banco Mercantil de São Paulo e teve espaço cultural

Por Sérgio Ribeiro | 26 de Junho 2023, 05:27 PM

ULTIMAS COTAÇÕES	IBOVEX	FLUVO3	BOVESPA	DOLAR
	A +0,52%	A +0,05%	V -0,20%	V -0,01%
	154	34,3	132.740	5,08

Bloomberg Línea — A Bradesco Seguros, seguradora do Bradesco (BRSC), vai mudar a sede de Alphaville, em Barueri (Grande São Paulo), para um edifício histórico na avenida Paulista, na região da Vila Vista, disse Juan González, CEO do grupo segurador, a jornalistas nesta quinta-feira (5).

Banco do Brasil acerta locação de 14 mil m² no Passeio Paulista mai/25

Em contrapartida, outras regiões de São Paulo que oferecem escritórios de alto padrão com valores mais acessíveis estão se beneficiando dessa movimentação. Áreas como **Chucrri Zaidan e Berrini**, e até mesmo regiões mais afastadas do centro financeiro tradicional, como **Chácara Santo Antônio, Barra Funda, Marginal e Pinheiros/Vila Madalena** - consideradas pela área de Pesquisa e Estratégia JLL como regiões secundárias e alternativas - estão se tornando destinos atrativos para empresas em busca de economia.

Fontes: JiveMauá (1) <https://news.grihub.com/pt/mercado-imobiliario/flight-to-price-empresas-buscam-opcoes-para-enfrentar-alta-dos-aluguéis-em-sp> (2) <https://blog.realtycom.com.br/2023/05/20/realtycom-analytics-meeting/> (3) <https://www.bloomberglinea.com.br/operacoes/bradesco-seguros-muda-de-sede-em-alphaville-para-edificio-na-avenida-paulista/> (4) <https://meioquadrado.com/comercial/banco-do-brasil-acerta-locacao-de-14-mil-m%C2%B2-no-passeio-paulista/>

Notícias recentes: segmento de escritórios em São Paulo

exame. jul/25

Exclusivo: Com preços mais altos na Faria Lima, escritórios se mudam para Pinheiros

Eixo Pinheiros-Rebouças tem aumento na absorção líquida no segundo trimestre, enquanto Faria Lima perde área alugada, aponta levantamento da Cushman & Wakefield

Letícia Fortes
Repórter de Negócios
Publicado em 15 de julho de 2023 às 09:56

O mercado de **lajes corporativas** de alto padrão em **São Paulo** segue em trajetória de recuperação em 2023. No segundo trimestre, a absorção líquida totalizou 22.490 metros quadrados, segundo levantamento da Cushman & Wakefield divulgado com exclusividade pela **Exame**.

Berrini (7.950 metros quadrados) e **Chucrri Zaidan** (5.319 metros quadrados) também apresentaram crescimento relevante.

Em sentido oposto, a **Faria Lima** registrou retração de 3.373 metros quadrados, o pior desempenho entre os eixos analisados.

O resultado chama atenção por ocorrer na área com maior valor de locação da cidade e pode indicar um movimento de realocação de inquilinos ou maior seletividade frente aos preços elevados.

jul/25

Escritórios: vacância em SP atinge menor nível – com empurrão de Pinheiros

Thais Soares | 26 de Junho 2023

A taxa de vacância dos escritórios corporativos de alto padrão de São Paulo caiu mais uma vez no segundo trimestre e dessa vez a queda foi puxada pela região de Pinheiros.

Segundo dados da Cushman & Wakefield, a taxa recuou de 18,34% para **14,53% em um ano, o menor nível da série histórica da consultoria.**

No total, a absorção líquida do mercado foi de 22,5 mil metros quadrados no trimestre.

Netflix dobra escritório e se muda para Pinheiros abr/25

Escritórios: Amazon troca a JK por Pinheiros e dobra a área abr/25

André Raio Rocha | 26 de Junho 2023

Fontes: JiveMauá (1) <https://exame.com/mercado-imobiliario/exclusivo-com-precos-mais-altos-na-faria-lima-escritorios-se-mudam-para-pinheiros/> (2) <https://meioquadrado.com/comercial/escritorios-vacancia-em-sp-atinge-menor-nivel-com-empurao-de-pinheiros/> (3) <https://meioquadrado.com/comercial/netflix-dobra-escritorio-e-se-muda-para-pinheiros/> (4) <https://meioquadrado.com/comercial/escritorios-amazon-troca-a-jk-por-pinheiros-e-dobra-a-area/>

Pilares do Fundo e Aquisição



Diferenciais e outras informações relevantes

diferenciais desta estrutura em comparação com o Mauá Log **MCLG11**

- Kicker Invertido: ganho de capital imediato de 3,0%¹**
Materialização rápida de retorno, via marcação, diante de um cenário de juros altos
- Cash Collateral (seguro vacância)**
R\$ 70 milhões em caixa à disposição da cota sênior no caso de aumento de vacância, para pagamento do cupom mensal de 8,75% a.a.²
- Maior pulverização de inquilinos (+ 50)**
Não há contratos atípicos ou concentração elevada em inquilinos. A maior ocupação, em área, por inquilino, fica abaixo de 6% da área locável do fundo
- Vendedor dos ativos é o cotista subordinado**
Estrutura como uma dívida, na qual o atual proprietário tem alinhamento em quitar a alavancagem (cota sênior)
- Consultor Imobiliário (vendedor) com experiência nos ativos**
Estrutura que permite alinhamento de interesses de longo prazo com o vendedor que já conhece e cuida dos ativos há mais de 5 anos
- Maior possibilidade de "fracionamento" de vendas, na visão da gestora**
Maior facilidade em vender "andares" "lajes" dos ativos separadamente ao invés de grandes vendas

Barzel PROPERTIES



Não há alavancagem ou dívidas futuras

O fundo está comprando o portfólio à vista. Mesmo em caso de captação inferior ao total, será feita uma compra proporcional também sem alavancagem

Amortização obrigatória – cash sweep³

Ocorrendo a venda total ou parcial de qualquer um dos ativos, o fundo deverá distribuir obrigatoriamente os lucros como dividendos e amortizar o principal da venda em um intervalo de até 6 meses, não sendo autorizado o reinvestimento.

Fonte: JiveMauá. (1) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FII Master. (2) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FII Master. (3) Nos termos do Regulamento. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS 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. As informações contidas neste slide tratam-se do fase de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento oportunizadas, 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 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 OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Sobre a Gestora:

JiveMauá: principais números

AUM R\$ 21,0bi	investidores +265 mil	time +150
distressed & special sifs R\$ 10,6 bi	Imobiliário¹ R\$ 7,3bi	crédito privado, infra e previdência R\$ 3,1bi



Fonte: JiveMauá. Data: Junho 25. (1) 7.248.083.257



JiveMauá: *flagship funds* – fundos imobiliários

Imobiliário

	MCCI11 Patrimônio Líquido: R\$ 1,6 bi Início 2019	MCRE11 Patrimônio Líquido: R\$ 1,1 bi Início 2021	MCCE11 Patrimônio Líquido: R\$ 916mi Início 2023	FII Mauá Log Patrimônio Líquido: R\$ 1,7 Bi Início 2025
	FII Listado	FII Listado	FII Cetipado	Sênior – FII Cetipado Sub – FII Listado
	Foco em ativos de crédito imobiliário (CRI) High Grade	Capital oportunista. Foco em maturação de riscos e flexibilidade na alocação	Foco em operações de crédito estruturado de perfil moderado	FII de Tijolo que comprou 4 galpões logísticos
	NTN-B + 200 BPS 100 BPS NET	NTN-B + 300 a 400 BPS 300 BPS NET	NTN-B + 300 a 400 BPS 300 BPS NET	Cap Rate de aquisição de 11% a.a.
DY	12,8%	16,7%	11,6%	Sênior: 9,05% Sub: 12,0%
P/VP	0,95	0,83	-	-
Carrego ¹	IPCA + 8,7%	IPCA + 11,1%	IPCA + 9,8% (67%) CDI + 5,0% (33%)	Sênior: IPCA + 9,05% + kicker Sub: 12,0% + Ganho de capital
Portfólio	Crédito: 85% FII: 9% Caixa: 6%	Crédito: 51% Imóveis + Estruturados: 29% Outros: 20%	Crédito: 93% Caixa: 7%	Imóveis: 100% locados ABL 4 galpões: 634.983 m ²

Fonte: JiveMauá. Data base: junho 2025. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS 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.

JiveMauá: histórico no segmento imobiliário

Imobiliário

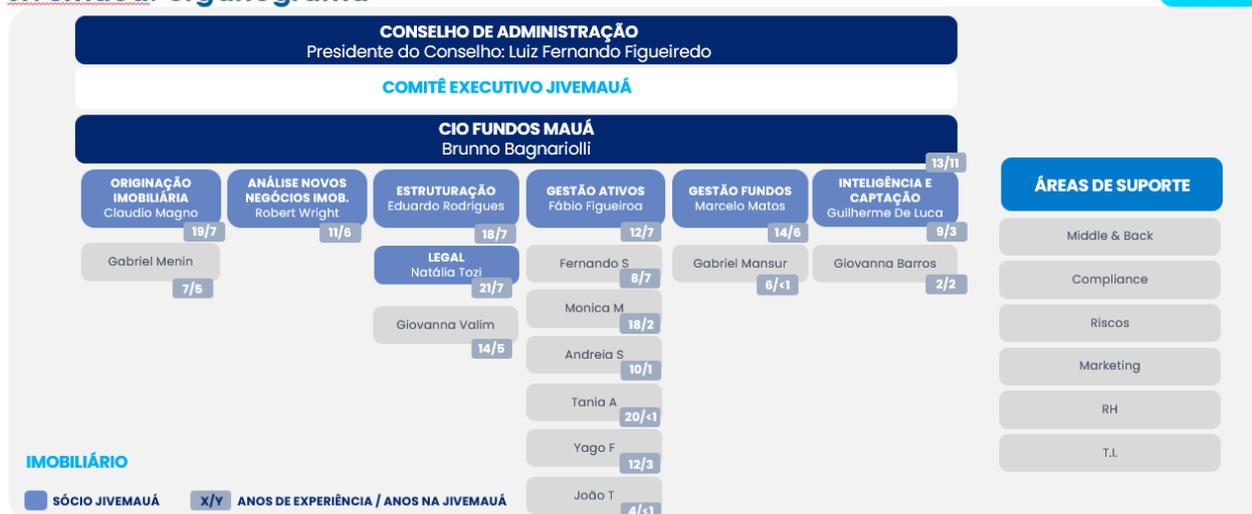


Fonte: JiveMauá. (1) 3ª posição no ranking geral, atrás de Kinco e XP Asset. (2) Considerando ofertas até o final de 2024.



JiveMauá: organograma

imobiliário



Fonte: JiveMauá

Experiência do time Imobiliário JiveMauá

imobiliário

nome	posição	unif	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Brunno Bagnariolli	Partner & CIO of Funds	Inv Team	TUPY S.A.				JiveMauá 44												
Fábio Figueiróa	Partner	Inv Team	OAS EMPREENDIMENTOS			AES		JiveMauá 44											
Natália Tozi	Partner	Inv Team	PMKA ADVOGADOS		BICALHO E MOLLIÇA ADVOGADOS			JiveMauá 44											
Robert Wright	Partner	Inv Team	CORITEX CAPITAL				BTG		JiveMauá 44										
Eduardo Rodrigues	Partner	Inv Team	XP	PSX				A & M		JiveMauá 44									
Claudio Magno	Partner	Inv Team	ITAÚ BBA		RB CAPITAL			JiveMauá 44											
Marcelo Matos	Partner	Inv Team	ITAÚ		MODAL		BTG PACTUAL			JiveMauá 44									
Guilherme de Luca	Partner	Inv Relations	SANTANDER ASSET				RB CAPITAL		JiveMauá 44										

Fonte: JiveMauá



Equipe: experiência

Imobiliário



Bruno Bagnariolli, CFA
Sócio Sênior & CIO Fundos Mauá

Bruno Bagnariolli, sócio e CIO da estratégia de Imobiliário da JiveMauá, possui +13 anos em gestão de investimentos. Ingressou na Mauá em 2014, atuando em Renda Variável, Crédito e Real Estate, onde se tornou Head em 2018. Fundou a Pontte, fintech de crédito digital, investida pela Mauá e desinvestida em 2024. Engenheiro Químico pela UFSC, CFA Charterholder e CGA. Passagem pelo Planejamento Estratégico, M&A e RJ na Tupy S.A.



Eduardo Rodrigues, CFA
Sócio & Head de Estruturação

Sócio responsável pela estruturação de operações, tem mais de 19 anos de experiência profissional. Ingressou na JiveMauá em 2018. Trabalhou anteriormente nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal, foi sócio da PSX e da XP Investimentos, e trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco, entre outros. É formado em engenharia eletrônica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), conta com MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA), CFA Charter, e Certificado de Gestores Anbima (CGA).



Claudio Magno
Sócio & Head de Originação

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



Fábio Figueirôa
Sócio & Head de Gestão de Crédito

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

Fonte: JiveMauá

Equipe: experiência

Imobiliário



Natália Tozi
Sócia & Head Jurídico

Sócia responsável pela área jurídica dentro da equipe de estruturação, tem mais de 20 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. Natália Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGEAE-PUC / SP.



Marcelo Matos
Sócio & Head de Fils Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem 14 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na JiveMauá, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o CFG e o CGE.



Guilherme De Luca
Sócio & Distribuição e Int. Mercado

Sócio da JiveMauá responsável pela relação da gestora com investidores e com demais atuantes do mercado em geral, como analistas de valores mobiliários, gestores e comunicadores. Anteriormente, atuou nas áreas de Relações com Investidores da RB Capital Asset e Santander Asset. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.



Robert Wright, CFA, CAIA
Sócio & Portfolio Manager Fils Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, atua na área de Análise de Investimentos. Possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Antes da JiveMauá passou pelas áreas de trading support na Cortrex Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter.

Fonte: JiveMauá

Sobre a Barzel – consultora do fundo



Barzel **Vendedor dos ativos e cotista da subordinada**
 PROPERTIES **Condições negociadas**

<p>Contexto do portfólio</p> <p>Ativos adquiridos entre 2015 e 2017 em FII com investidor estrangeiro</p>	<p>Alongamento do ciclo do investimento</p> <p>Alongamento do ciclo pela pandemia e juros altos</p>	<p>Solução para o momento atual FII Sênior x Sub</p> <p>FII sênior representa devolução imediata de parte do capital em um momento restrito para IPOs a mercado.</p>	<p>Investidores da Barzel</p> <p>Ao mesmo tempo, permanecer como subordinado possibilita alavancar o potencial de retorno do capital residual</p>
--	--	---	--

Alinhamento de interesses: foco do vendedor em rentabilizar a cota subordinada

<p> Conhecimento dos ativos e do mercado de escritórios</p> <p>Barzel será consultora imobiliária, co-responsável pela gestão do dia-dia dos ativos, locações e vendas. (Obs: A remuneração devida à Barzel está englobada na taxa de gestão do fundo)</p>	<p> Alinhamento de interesses: subordinada potencial IPCA+20% a.a.</p> <p>Considerando uma venda no Ano 5 a um cap rate factível de 7,50% a.a.</p>	<p> Deixa um seguro de R\$ 70 milhões (Cash Collateral)</p> <p>Que cobre cenários extremos de vacância (2x pandemia)</p>	<p> Só recebe renda de aluguel após o pagamento integral do cupom da sênior</p> <p>Isso inclui eventuais saldos "acruados" de meses anteriores!</p>	<p> Absorve o prêmio de +3% para a sênior e paga os custos da oferta</p> <p>Ou seja, transfere patrimônio para as cotas sêniore na forma de um "prêmio por captação"²</p>
---	---	---	--	---

Fonte: JiveMauá. (1) Nos termos do Quadro D do Anexo I do Regulamento do FII Master. (2) Nos termos do Apêndice A do Regulamento do FII Master. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELO GESTOR E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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 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 OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Barzel **histórico, atuação e portfólio**
 PROPERTIES

Imobiliário

A Barzel Properties é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário que tem por objetivo realizar investimentos em imóveis corporativos e logísticos de alto padrão em regiões centralizadas, com foco no médio e longo prazo.

São sócios diretos e/ou indiretos da Barzel Properties: a) Nessim Daniel Sarfati, que fez parte do grupo Cyrela Brazil Realty/CCP por aproximadamente 30 anos; b) um dos maiores fundos institucionais com atuação global.

Em agosto de 2025, a Barzel Properties detinha aproximadamente R\$ 7 bilhões sob gestão, com um portfólio composto por 12 edifícios corporativos, 8 galpões logísticos, 21 lojas de varejo e mais 5 projetos em desenvolvimento.

Como gestora, atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário, possuindo equipe com expertise em: a) identificação e aquisição de imóveis e terrenos; b) construção e retrofit; c) gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e d) operação predial e administração de suas propriedades.



Fonte: Barzel Properties



Filosofia e Fundador

Imobiliário

FILOSOFIA BARZEL DE INVESTIMENTO

DNA IMOBILIÁRIO

Seleção criteriosa de ativos com base em nossa experiência de vários anos no desenvolvimento dos melhores edifícios corporativos e galpões logísticos.

POTENCIALIZAÇÃO

Foco na preservação de valor no tempo, por meio de nossa experiência em retrofit, a fim de potencializar os aluguéis e manter nossos imóveis sempre atualizados.

GESTÃO ATIVA

Monitoramento e acompanhamento da operação, manutenção e gestão, diariamente em cada imóvel.



Nessim Sarfati Sócio Fundador da Barzel Properties

Sócio fundador da Barzel Properties. Foi diretor do Grupo Cyrela, onde esteve à frente de importantes projetos corporativos e logísticos. Foi responsável pela implantação da joint venture com a Bralagis. Possui mais de 30 anos de experiência no segmento de Real Estate, trazendo em seu currículo mais de 250.000 m² em aquisição e desenvolvimento de importantes edifícios corporativos Triple A nos eixos Faria Lima, Juscelino Kubitschek e av. Paulista e aproximadamente 1.000.000 m² na aquisição e/ou desenvolvimento de empreendimentos logísticos de alto padrão. Nessim é formado em engenharia civil e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas.

Fonte: Barzel Properties



experiência



Cassiano Jardim Diretor Risco e Compliance

+ 14 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais

Itaú BBA, RB Capital

Bacharelado em Administração de Empresas pelo Insper com extensão pela Universidade de Illinois e pós-graduação em Finanças pelo Insper



Luis Ferreira Diretor Financeiro

+ 22 anos de experiência no setor financeiro e imobiliário

São José Construções

Bacharelado em Administração de Empresas e Pós em Análise Financeira e Empresarial pela FMU



Simone Quadrado Diretora Engenharia

+ 14 anos de experiência em Gestão de Projetos de Fundos Imobiliários

Credit Suisse, Pátria Investimentos, WT Properties

Bacharelado em Engenharia Civil pelo Mackenzie, tecnóloga em Edificações pela FATEC-SP e MBA em Gestão de Projetos pela FIA



Bruno Turça Diretor Gestão de Propriedades

+ 9 anos de experiência no setor imobiliário

VBI Real Estate

Bacharelado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e pós-graduação em Gestão de Negócios e Projetos pelo Insper



Gustavo Melo Diretor de Aquisições Corporativas

10 anos de experiência no segmento de Real Estate

Carbone Construtora

Engenheiro Civil pela UEL, MBA pela FGV e CFA® charterholder.



Felipe Cunha Diretor de Aquisições Logísticas

+ 13 anos de experiência em gestão comercial de portfólio de imóveis.

GR Properties, Alianza

Bacharelado em Administração de Empresas pela ESPM e pós-graduação em finanças corporativas pelo Insper e Master em Investimentos Imobiliários pela UCLA

Fonte: Barzel Properties

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIO GESTOR (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS



DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS 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 DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIO GESTOR, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

* * * * *



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DO FUNDO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOITARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

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

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

DocuSigned by
Eduardo Fonseca
Assinado por: EDUARDO FONSECA RODRIGUES 91908310391
CPF: 91999310391
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 11:52:27 PDT
ID: ICP-Brasil: OU: AC SOLUTUM Mauá v5
C: BR
E-mail: AC SOLUTUM Mauá v5
-B8CCAD9FE707448-

Eduardo Fonseca Rodrigues
Administrador

DocuSigned by
Natália Tozi
Assinado por: NATÁLIA DE CASSIA TOZI NASCIMENTO 30496001876
CPF: 30496001876
Data/Hora da Assinatura: 02/09/2025 16:23:22 PDT
ID: ICP-Brasil: OU: AC SOLUTUM Mauá v5
C: BR
E-mail: AC SOLUTUM Mauá v5
-CCDC81C41048481-

Natália Tozi
Administradora



Anexo I

Fluxo de Caixa Projetado do Fundo Feeder

DRE Feeder			
Receitas	76.227.324	80.127.258	84.226.721
Rendimento FII Master	76.227.324	80.127.258	84.226.721
Despesas	-450.013	-473.036	-497.238
Outros Custos	-450.013	-473.036	-497.328
Resultado	75.777.311	79.654.222	83.729.483

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	62.526.654/0001-00
Data de Funcionamento:	02/09/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	8.761.367,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	02/09/2030	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	06/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.	04.608.171/0001-59	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º andar (parte), CEP 01452-002, São Paulo - SP.	(11) 2102-0700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado: BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.	21.747.959/0001-65	RUA LEMOS MONTEIRO,120,ANDAR 19 EDIF PINHEIROS ONE,BUTANTA, SÃO PAULO/SP - CEP: 05.501-050	(11) 4301-0000
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		

1.8	Outros prestadores de serviços':		
	Não possui informação apresentada.		
2.	Investimentos FII		
2.1	Descrição dos negócios realizados no período		
	Não possui informação apresentada.		
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:		
	N/A		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	N/A		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	N/A		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	N/A		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	N/A		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	N/A		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		

	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	A Taxa de Administração será calculada e provisionada mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento. A Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	0,00	0,00%	0,00%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	50		
	Profissão:	Administrador	CPF:	279.902.288-07		
	E-mail:	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2021		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal	Não				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas					

	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://jivemaua.com.br/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	N/A.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“OUTORGANTE”), na qualidade de cotista do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.526.654/0001-00 (“Fundo”), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”) e gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59 (“Gestora”), nomeia e constitui [•] (“OUTORGADO”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“Fundo Conflitado”) que deliberará sobre a possibilidade de aquisição do empreendimento imobiliário “Thera Corporate”, objeto da matrícula de nº 234.685 à 234.694 e 234.697 à 234.703, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Ativo Conflitado” e “Matéria de Conflito do FII Master”), cujo vendedor/alienante é considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) ao Consultor Imobiliário, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Conflitado, tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do Fundo Conflitado que deliberarem a aprovação de determinados atos no Fundo Conflitado devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

Para fins desta Procuração, considera-se como “Pessoas Ligadas”, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, do Consultor

Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)” acima.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas da Classe Investida (conforme definido no Regulamento) que deliberarem a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses na Classe Investida do Fundo, como a aquisição ou subscrição, pela classe única de cotas do Fundo Conflitado, do Ativo Conflitado é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da Oferta do Fundo e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento do Fundo.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

- a) A orientação de voto na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a possibilidade de aquisição do empreendimento imobiliário “Thera Corporate”, objeto da matrícula de nº 234.685 à 234.694 e 234.697 à 234.703, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Ativo Conflitado” e “Matéria de Conflito do FII Master”), cujo vendedor/alienante é considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) ao Consultor Imobiliário:

Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o **OUTORGANTE** se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O **OUTORGANTE** declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”) e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; (v) será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

- (C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão, consultoria imobiliária e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário.
- (D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“Lei Geral de Proteção de Dados”), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), o **OUTORGANTE** declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo **OUTORGADO**, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do **OUTORGANTE** na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).
- (F) É permitido o subestabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.
- (G) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.526.654/0001-00 (“Fundo”) vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“Fundo Conflitado”) que deliberarem a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses no Fundo Conflitado, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), e nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento, que terá as características abaixo descritas (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Mauá Capital Lajes Corporativas Feeder Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”),

em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item II 20 da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Orientação de Voto, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

(1) orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do **MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.420.742/0001-13 (“Fundo Conflitado”) que deliberará sobre a possibilidade de aquisição do empreendimento imobiliário “Thera Corporate”, objeto da matrícula de nº 234.685 à 234.694 e 234.697 à 234.703, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Ativo Conflitado” e “Matéria de Conflito do FII Master”), cujo vendedor/alienante é considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) ao Consultor Imobiliário, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Conflitado, tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), observado que, nos termos do item I.1. da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento do Fundo, a orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do Fundo Conflitado que deliberarem a aprovação de determinados atos no Fundo Conflitado devem ser deliberados previamente pelos Cotistas do Fundo (“Assembleia de Conflito de Interesses”);

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

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição do Ativo Conflitado.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o item VI da Seção F – Assembleia de Cotistas do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses se instala com a presença de qualquer número de Cotistas. Adicionalmente, deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta (“Procuração de Conflito de Interesses”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Orientação de Voto.

A Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 (“Código Civil”), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

A Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda do Ativo Conflitado ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo na assembleia de conflito de interesses do Fundo

Conflitado, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas e de cotistas do Fundo Conflitado, respectivamente, reunidos em assembleia de conflito de interesse, respectivamente, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo Conflitado e na Resolução CVM 175.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032– Rio de Janeiro, RJ

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar na opção desejada)

Fundos.Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

* * *



Mauá Capital 

PROSPECTO PRELIMINAR

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

**MAUÁ CAPITAL LAJES CORPORATIVAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

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

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS