

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.355.424/0001-09

ADMINISTRADORA



GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 27.652.684/0001-62

Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ

GESTORA



MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 37.760.334/0001-73

Travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, Rio de Janeiro/RJ

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRMAGMCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO COTAS NA B3: MAGM11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/169, em 07 de julho de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª emissão do MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 60.355.424/0001-09, classe de cotas do MAG MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez 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\$ 0,05 (cinco 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. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) 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 KEA CAPITAL MARKETS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Torro C, conjunto 48, sala 408, Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 55.440.852/0001-91, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de coordenação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 22.455, de 22 de agosto de 2024, na qualidade de instituição coordenadora líder ("Coordenador Líder") em conjunto com o GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificado, ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 ("Participantes Especiais") para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (cada, um "Termo de Adesão").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões).

As Cotas objeto da Oferta serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

O registro automático da Oferta foi concedido pela CVM em 07 de julho de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/169.

É admissível o recebimento de Documentos de Aceitação (conforme abaixo definidos), entre 14 de julho de 2025 e 17 de julho de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definidos) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do período de distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

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

Existem restrições que se aplicam à transferência das Novas Cotas, conforme descritas no item 7.1.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento Do Fundo, e respectivo anexo da Classe, 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 Definitivo, nas páginas 11 a 29.

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

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET ("Meios de Divulgação").

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

A data deste Prospecto Definitivo é 07 de julho de 2025.



COORDENADORES



ASSESSOR LEGAL

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	0
2.1 Breve descrição da oferta.....	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	3
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	3
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	6
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	8
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	8
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	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais	13
Risco de Mercado.....	14
Riscos jurídicos e regulatórios	14
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	14
Risco relacionado à liquidez	14
Risco tributário.....	14
Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro da Classe e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo.....	15
Risco de potencial conflito de interesse	16
O Regulamento e a regulamentação vigente preveem determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora, os quais que dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas	16
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	16
Risco sistêmico e do setor imobiliário	16
Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis.....	21
Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários	21
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI.....	21
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	21
Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário	21
Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas ...	22
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.....	22
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos.....	22
Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados	22
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	23
Risco de crédito dos ativos da carteira da Carteira	23
Risco Operacional	23
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	23
Risco de Governança.....	23
Ausência de garantia.....	23
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora	24

Risco de liquidação antecipada da Classe	24
Risco decorrente de alterações do Regulamento	24
Risco da Distribuição Parcial.	24
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.	24
Risco de Não Concretização da Oferta	24
O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.....	25
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	25
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta.....	25
Risco de desligamento do Participante Especial.....	25
Risco quanto à Política de Investimento da Classe.....	26
Risco relativo à concentração e pulverização.....	26
Risco de concentração da carteira da Classe	26
Risco de diluição	26
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	26
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	27
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	27
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	27
Risco relacionado à substituição da Gestora	28
Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada.....	28
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado da Classe.....	28
Risco de descontinuidade do investimento	28
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.	28
Demais riscos	28
5. CRONOGRAMA	31
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	33
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
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.....	37
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	37
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)	37
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	38
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	40
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	40
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	40
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	42
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	44
Condições Precedentes	44
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	45

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	46
8.4 Regime de distribuição	46
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	46
8.6 Formador de mercado.....	49
8.7 Contrato de estabilização, quando aplicável	49
8.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	49
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	51
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.....	53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	55
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.....	57
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	60
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	62
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	64
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	67
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	69
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA... 71	
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	73
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.....	73
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	74
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	76
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	76
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	76
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.....	77
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	77
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	77
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	78
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	82

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	97
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	99

ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	101
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE	103
ANEXO V	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.....	105
ANEXO VI	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	107
ANEXO VII	MATERIAL PUBLICITÁRIO	109

V007

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão” e “Oferta”), conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição coordenadora líder, em conjunto com o Coordenador, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 09 de abril de 2025 por meio do “Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Regulamento”), conforme alterado por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, assinado de 01 de julho de 2025, e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Emissão de Cotas do MAG Multiestratégia Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a Classe, a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora (“Administradora”), os Coordenadores e a **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021, na qualidade de gestora (“Gestora”) em 01 de julho de 2025 (“Contrato de Distribuição”).

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

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, “b” da Resolução CVM 160.

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), e no “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (em conjunto, “Código ANBIMA de Ofertas” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

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

As Cotas da Classe: (i) são emitidas em subclasse e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento), salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador das Cotas (“Escriturador”) 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 e no anexo descritivo da Classe (“Anexo”), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

Sem prejuízo do disposto nos itens “(i)” e “(viii)” acima, não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente) e que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

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

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

Sob pena de cancelamento de sua ordem de investimento pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que a receber, cada Investidor deverá informar em sua ordem de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no referido dispositivo.

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas objeto da Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas objeto da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do 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\$ 0,05 (cinco 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.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).

Lote Adicional

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

Montante Mínimo da Oferta

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, 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, 10.000.000 (dez milhões) de cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) 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 da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido), a serem selecionados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento da Classe, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), observado o disposto no Anexo da Classe.

Não obstante o exposto acima, a Classe **não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta**, e não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) potenciais ativos indicados no Estudo de Viabilidade não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

Para fins deste Prospecto, entende-se por:

“Ativos Imobiliários”:

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional (“Imóveis”);
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (vii) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (viii) Letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas.

A CLASSE NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA.

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

A Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia especial para deliberar sobre conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 (“AGE de Conflito de Interesses”),

respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175, de forma a deliberar (i) se os recursos da Classe poderão ser aplicados na aquisição, na venda, em operações compromissadas ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes, observados os critérios de elegibilidade abaixo elencados (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade abaixo elencados; e (ii) aprovação para a contratação da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger”), **KOGNITA LAB S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.133.231/0001-55 (“Kognita”) e da **TABA LEILOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.365.687/0001-37 (“Taba Leilões”), as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora para poderem prestar os seguintes serviços à Classe: (a) Binswanger, para prestar serviços de consultoria imobiliária e especializada, incluindo, mas não se limitando, a (a.i) auxílio na compra, venda e locação de imóveis, (a.ii) gestão e administração de propriedades imobiliárias e alugueis, (a.iii) gerenciamento e monitoramento de obras e concorrências de obras; (a.iv) avaliação de imóveis, projetos imobiliários, equipamentos e benfeitorias; (a.v) estudos e inteligência de mercado; e (a.vi) regularização fundiária e documental de imóveis; (b) Kognita, para prestar serviços ao Fundo nas avaliações dos Ativos Imobiliários; (c) Taba Leilões, para atuar em casos de leilão de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM;
- (iii) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (iv) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para aquisição de cotas de FII em situação de conflito de interesses:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão ou escritural;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido a preço considerado como preço vil, a critério do Gestor.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A deliberação objeto da AGE de Conflitos de Interesse poderá ser ratificada de tempos em tempos, conforme assim exigido pela regulamentação aplicável.

Procurações de Conflito de Interesses

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM/SRE nº 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Termo de Aceitação (conforme abaixo definido), outorgar poderes específicos ao Coordenador Líder ou a pessoas por ele designadas, por meio de procuração (“Procuração de Conflito de Interesses”) para que votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VI e é, ainda, anexa ao Termo de Aceitação (conforme abaixo definido).

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada no momento da formalização do Termo de Aceitação disponibilizado pelos Coordenadores a todos os Investidores da Oferta.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; (vi) não poderá se dar para todo o período de duração da Classe, tendo sua vigência até a conclusão da AGE de Conflito de Interesses; e (v) não poderá dispor que o outorgado seja a Administradora ou a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação, observados os procedimentos operacionais dos Coordenadores e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da AGE de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, aos cuidados de Adriana Ribeiro; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail assembleia@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

Não obstante, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

O outorgado não poderá ser a Administradora ou a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses.

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

Os Ativos Conflitados serão adquiridos de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

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, e desde que observada a Captação Mínima, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos ativos a serem selecionados.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou 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 art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, a Classe desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo e a Classe estão sujeitos aos efeitos da política econômica, fiscal e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiros e de capitais, instabilidade social e política, alterações regulatórias e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo e da Classe. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

Dessa forma, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iii) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor

disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos da Classe. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. 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, e conseqüentemente os cotistas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala qualitativa: maior.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e conseqüentemente poderá afetar os cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

O o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas. 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.

Escala qualitativa: maior

Risco tributário

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pela Classe sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais da Classe que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário da Classe.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, para que seja conferida a isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que trata o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, a Classe deve (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, deste modo, deve ser observado que a Classe pode não conseguir atingir ou manter tais características. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe e (ii) cujas cotas não lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda depende de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da “nova regulamentação” da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro da Classe e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações

sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe 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: maior

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento e a regulamentação vigente preveem determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora, os quais que dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, ou entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços de formador de mercado; (v) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços de distribuidor, exceto para a primeira emissão ou se houver a previsão de taxa de distribuição, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014; (vi) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, dentre outros previstos no Regulamento e na Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

A Administradora, após o encerramento da Oferta, convocará AGE de Conflito de Interesses para deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados.

Desta forma, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia da Classe, de operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas da Classe e pelos órgãos reguladores, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Os preços dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados 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 causar perdas à Classe.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos da Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pela Classe, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, a Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

- (i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.
- (ii) *Risco de regularidade dos imóveis:* A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.
- (iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:* A 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. 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 conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode 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.
- (iv) *Risco de aumento dos custos de construção:* A 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, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá 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.
- (v) *Risco de desastres naturais e 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, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. 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, a Classe 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

- (vi) *Risco de desapropriação:* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes 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.
- (vii) *Risco do incorporador/construtor:* A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem 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, 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.
- (viii) *Risco de vacância:* Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.
- (ix) *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. 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.
- (x) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:* Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração 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 da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.
- (xi) *Risco de contingências ambientais:* Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s)

imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

- (xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:* Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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 à Classe.
- (xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:* A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas da Classe e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.
- (xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários:* Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.
- (xv) *Riscos relacionados à regularidade de área construída:* 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 a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.
- (xvi) *Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”):* Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio da Classe, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

- (xvii) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:* A atuação da Classe 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 imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos alugueis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários 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 imóveis residenciais, escritórios e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- (xviii) *Risco Relativos à Aquisição de Empreendimentos Imobiliários:* No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, 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 à Classe. Adicionalmente, a Classe 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 a Classe, 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 a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- (xix) *Risco de sujeição dos Imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário:* Os 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, a Classe está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.
- (xx) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil:* Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo a Classe ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.
- (xxi) *Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros:* Considerando que a classe pode realizar a exploração de imóveis e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que a Gestora considere adequadas, podendo afetar negativamente a Classe e os Cotistas.
- (xxii) *Risco relacionado à possibilidade da Classe adquirir Ativos Imobiliários onerados:* Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias,

poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Escala qualitativa: maior

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e conseqüentemente, os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

Escala qualitativa: maior

Risco de Execução das Garantias Areladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos ativos.

Escala qualitativa: maior

Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala qualitativa: maior***Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia 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 as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Escala qualitativa: maior***Risco decorrente das operações no mercado de derivativos***

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala qualitativa: maior***Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos***

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

Escala qualitativa: maior***Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados***

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

A propriedade de Cotas da Classe não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala qualitativa: média

Risco de crédito dos ativos da carteira da Carteira

Os ativos que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa: média

Risco Operacional

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

Escala qualitativa: média

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora, e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “vi”.

Escala qualitativa: média

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos 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. Os Ativos-Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, observada a ,

Escala qualitativa: média

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, a Classe terá que desinvestir seus ativos. Nesse caso, o horizonte de investimentos do Cotista será frustrado, afetando-o negativamente.

Escala qualitativa: média

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente 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. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco da Distribuição Parcial.

Caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Montante Inicial da Emissão, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Imobiliários e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e conseqüentemente a rentabilidade dos Investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, e conseqüentemente afetar os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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 pode impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e conseqüentemente impactar os cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para os Coordenadores terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto 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 pelos Investimentos Temporários. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.

Escala qualitativa: média

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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 afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. 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.

A Gestora utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade da Classe não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora ou da Classe. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala qualitativa: média

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, divulgação do formulário de liberação e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Escala qualitativa: média

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão e/ou Carta Convite, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação,

aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e conseqüentemente o rendimento das Cotas.

Escala qualitativa: média

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 da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações na Classe diluídas. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em Ativos-Imobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, sendo certo que os limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros se aplicam apenas a ativos financeiros, não havendo limites para ativos que sejam imóveis e/ou quotas de sociedades de propósito específico. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor dos Ativos Imobiliários em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de diluição

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

Escala qualitativa: média

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira de ativos da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora, 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: média

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, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Imobiliário da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Imobiliário da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas da Classe, seus rendimentos e, conseqüentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, 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. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Classe, ou (iii) liquidação do Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos 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: menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar 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 que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade das Cotas e conseqüentemente a rentabilidade dos Investidores.

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado à substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado, o rendimento das Cotas e conseqüentemente a rentabilidade dos Investidores.

Escala qualitativa: menor

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado da Classe

Considerando que a Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

Escala qualitativa: menor

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

A Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de, caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, havendo impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista.

Escala qualitativa: menor

Demais riscos

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	07/07/2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	07/07/2025
3	Início do Período de Subscrição	14/07/2025
4	Encerramento do Período de Subscrição	17/07/2025
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/07/2025
6	Data da Liquidação da Oferta	22/07/2025
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/01/2026

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 40 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER AS COTAS OBJETO DA OFERTA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, RECIBO DAS COTAS QUE, ATÉ A DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO, QUE SERÁ DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL. TAL RECIBO É CORRESPONDENTE À QUANTIDADE DE COTAS POR ELE ADQUIRIDA, E SE CONVERTERÁ EM TAL NOVA COTA NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO PARA NEGOCIAÇÃO, A SER DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DE OBTIDA A AUTORIZAÇÃO DA B3, MOMENTO EM QUE AS COTAS PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3.

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

Administradora: www.genialinvestimentos.com.br (neste website acessar “Nossos produtos”, clicar em “Fundos de Investimentos”, clicar em “Ver Lista de Fundos”, localizar “MAG Multiestratégia FII”, clicar em “Informações” e, em seguida, selecionar o documento desejado ;

Coordenador Líder: <https://www.keacapital.net/> (neste website acessar “Documentos”, clicar em “Ofertas”, localizar “MAG Multiestratégia FII – MAGM11”, e clicar para realizar o download automático dos documentos”);

Gestora: www.magininvestimentos.com.br/ (neste website acessar “Investimentos”, clicar em “Imobiliário”, localizar “MAG Multiestratégia FII – MAGM11”, clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Documentos da Oferta”, localizar o documento desejado e, então, clicar em “Baixar”);

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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

O Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto aos Coordenadores, durante o Período de Subscrição.

Os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) condições da Distribuição Parcial; (d) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (e) 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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Documentos de Aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão 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, 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.

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 da Classe, os Cotistas não contarão com direito de preferência na subscrição das Cotas.

Conforme disposto no Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente inscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

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

Posição patrimonial da Classe antes e após a Oferta

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 considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior liquidez das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas objeto da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Ainda, considerando o disposto acima, as Cotas integralizadas na presente Oferta poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, e, somente após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, poderão ser negociadas entre investidores em geral.

Favor verificar os fatores de risco “Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta” da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento 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 20 A 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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

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) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ

CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 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, 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, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Os Coordenadores e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. OS COORDENADORES DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 170, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de 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 (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu 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 (“Crítérios 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, 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, 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 das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Precedentes

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

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 53 deste Prospecto Definitivo.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados.

Durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar aos Coordenadores um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pelos Coordenadores, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretroatáveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Colocação da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Colocação da Oferta (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

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

Critério de Colocação da Oferta

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores excedam o total de Cotas da Oferta, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta”).

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelos Coordenadores, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação e da obtenção a autorização da B3.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“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.

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 por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre a Administradora e a Gestora em 09 de abril de 2025, nos termos da Resolução CVM 175 (“Ato de Aprovação da Oferta”), conforme alterado pelo “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, assinado de 01 de julho de 2025, ambos constantes no Anexo I a este Prospecto.

A Classe será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme alterada (“Código ANBIMA”).

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

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Cotas sejam admitidas à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão 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, 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) que as informações prestadas pelos Ofertantes são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e

atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; e (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 (“Plano de Distribuição”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com os Participantes Especiais (“Instituições Participantes da Oferta”) realizarão a distribuição pública das Cotas de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observados os termos e condições deste Contrato e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que após o início do Período de Distribuição poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o disposto abaixo, (a) durante o Período de Subscrição da Oferta, previsto no Cronograma da Oferta, constante do Prospecto Definitivo, os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido), dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”);
- (vi) os Coordenadores deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Subscrição exceda o montante total da Oferta, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores durante o Procedimento de Alocação;
- (vii) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto aos Coordenadores, durante o Período de Subscrição;
- viii) os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) condições da Distribuição Parcial; (d) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (e) 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;
- (ix) os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (x) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Coordenadores em nome dos Investidores;

- (xi) os Investidores que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) as Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação da Oferta;
- (xiii) após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto Definitivo e neste Contrato;
- (xiv) caso sejam enviados Documentos de Aceitação que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para a liquidação (conforme prevista no Cronograma da Oferta), os Coordenadores poderão 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 da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Subscrição, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Subscrição e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, 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;
- (xv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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 qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada, 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 celebrado 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.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto, da Lâmina e do Anúncio de Início, 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) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iv) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização das Cotas, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional,

no ato da subscrição das Cotas, de acordo com os procedimentos da B3. A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou pelos Coordenadores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelos Coordenadores e pelo Administrador, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do preenchimento do formulário de liberação encaminhado a B3.

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

8.6 Formador de mercado

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

A 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. 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.

8.7 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.

8.8 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\$ 100,00 (cem reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) ao final do Período de Subscrição (conforme adiante definido) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o montante da Oferta, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta serão rateadas entre os Investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) 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 superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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 Definitivo 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 DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora/Coordenador e o Coordenador Líder

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

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

A Administradora/Coordenador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

A Administradora/Coordenador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Escriturador/Custodiante e o Coordenador Líder

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

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

O Escriturador/Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

O Escriturador/Custodiante não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora/Coordenador e a Gestora

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

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

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora/Coordenador de outros fundos de investimento geridos por pessoas do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou por clientes desta e em razão da presente Oferta, a Administradora/Coordenador não possui qualquer relacionamento relevante com a Gestora nos últimos 12 (doze) meses. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, a Administradora constituiu os seguintes fundos cuja gestão é da Gestora: (i) **LIMAY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.961.321/0001-70; e (ii) **MAG INVEST COTAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.676.570/0001-39.

Relacionamento entre o Escriturador/Custodiante e a Gestora

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

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

O Escriturador/Custodiante e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração ou prestação de serviços de escrituração pelo Escriturador/Custodiante de outros fundos de investimento geridos por pessoas do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou por clientes desta e em razão da presente Oferta, o Escriturador/Custodiante não possui qualquer relacionamento relevante com a Gestora nos últimos 12 (doze) meses. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Escriturador/Custodiante atuou nos seguintes fundos cuja gestão é da Gestora: (i) **LIMAY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.961.321/0001-70; e (ii) **MAG INVEST COTAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.676.570/0001-39.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

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

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

A Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Potenciais Conflitos de Interesses

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representado por sua Administradora, contratou os Coordenadores para atuarem como instituição coordenadora da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, sendo que a Kea Capital Markets Ltda, será a instituição coordenadora líder. O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 74 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, relacionados à Oferta, está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a serem verificadas a exclusivo critério dos Coordenadores, desde a assinatura do Contrato de Distribuição 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, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos da Emissão (“Condições Precedentes”):

- a) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no presente Contrato, bem como a obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- b) negociação e formalização dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, este Contrato, o Ato de Constituição do Fundo, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações com estrutura similar;
- c) fornecimento, em tempo hábil, pela Classe, pela Administradora e pelo Gestor aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos;
- d) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração material ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável e justificada por estes, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- e) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou procedimento equivalente, em relação à Classe, ao Gestor ou a qualquer sociedade do Grupo Econômico; (ii) pedido de autofalência ou de procedimento equivalente, em relação à Classe, ao Gestor ou a qualquer sociedade do Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros ou procedimento equivalente, em relação à Classe, ao Gestor ou em face de qualquer sociedade integrante de seu Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a ou de procedimento equivalente perante qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (v) ingresso pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou de procedimento equivalente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (vi) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei nº 11.101”) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (vi) a apresentação pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (vii) apresentação pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (viii) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; e/ou (ix) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme

aplicável, formulado pela Classe, pelo Gestor ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- f) cumprimento, pela Classe e pelo Gestor de todas as suas obrigações previstas nos documentos da Oferta;
- g) recolhimento, pela Classe e/ou pelo Gestor, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- h) inexistência de violação ou indício 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 Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pela Classe ou pelo Gestor, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração. Para fins deste Contrato de Distribuição, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1 de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997;
- i) rigoroso cumprimento pela Classe, pelo Gestor e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da 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 respectivo objeto social. Para fins deste Contrato de Distribuição, “Legislação Socioambiental” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
- j) inexistência de violação, pela Classe e pelo Gestor e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação de Proteção Social. Para fins deste Contrato de Distribuição, “Legislação de Proteção Social” significa a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condições análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça e gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- k) autorização, pela Classe e pelo Gestor, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado; e
- l) manutenção do registro da Classe perante a CVM.

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 dos Coordenadores, a Classe e Gestora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, acima previstas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória aos Coordenadores 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 Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, os Coordenadores avaliarão, 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 Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição, abaixo transcrita. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos

termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores renunciarem, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, a Classe e a Gestora, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que lhes sejam imputáveis 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 pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Parte em questão, conforme aplicável, de suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão deste Contrato, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Classe e da Gestora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição).

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará aos Coordenadores, 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 pelos Coordenadores, a seguinte comissão: (i) para o Coordenador Líder, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquidos de tributos; e (ii) para o Coordenador, R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Remuneração”).

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

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, houver retenção ou dedução dos pagamentos feitos aos Coordenadores, nos termos da Cláusula 6.1, quaisquer valores 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 acrescer a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que os Coordenadores recebam 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.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

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

Custos Indicativos da Oferta¹	Base R\$²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação	150.000,00	0,015	0,15%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	16.021,03	0,002	0,02%
Assessores Legais	150.000,00	0,015	0,15%
Tributos Sobre os Assessores Legais	9.829,52	0,001	0,01%
CVM - Taxa de Registro	82.870,00	0,008	0,08%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.842,72	0,002	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	13.283,76	0,001	0,01%

Custos Indicativos da Oferta¹	Base R\$²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	15.842,72	0,002	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	35.000,00	0,004	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	10.000,00	0,001	0,01%
TOTAL	498.689,75	0,050	0,50%

Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional ou Distribuição Parcial, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional ou o valor considerando a Distribuição Parcial, conforme aplicável.

(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

- 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 Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo alvo da Classe 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

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII e artigo 48, parágrafo segundo, todos da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe.

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 “MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, 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 no seguinte endereço::

<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 “MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE 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, os Coordenadores realizarão a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora**GENIAL INVESTIMENTOS**

Praia de Botafogo, 228, sala 913
CEP 22.250.040, Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (11) 3206-8381
E-mail: middleadm@genial.com.vc

Gestora**MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte , Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (11) 3188-4950
E-mail: imob@mag.com.br, middlemai@mag.com.br e backoffice@mag.com.br

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

Coordenadores**KEA CAPITAL MARKETS LTDA**

Avenida Queiroz Filho 1700 – Torre C, Conj. 408, Vila Leopoldina
CEP 05319-000, São Paulo / SP
Telefone: (+551194024-5024)
E-mail: marcos@keacapital.com.br

GENIAL INVESTIMENTOS

Praia de Botafogo, 228, sala 913
CEP 22.250.040, Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (11) 3206-8381
E-mail: middleadm@genial.com.vc

Assessor Jurídico**TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN**

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares
CEP 04543-011 – São Paulo
Telefone: (11) 2504-4694
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertainha@mayerbrown.com

Escriturador e Custodiante**BANCO GENIAL S.A.**

Praia de Botafogo, 228, sala 907
CEP 22.250.040, Rio de Janeiro/RJ
Telefone: 3206-8381
E-mail: middleadm@genial.com.vc

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. A Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE E/OU O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES E À CVM.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 10 de abril de 2025, sob o nº 0325052, e encontra-se atualizado.

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

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

Os Coordenadores garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

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

Prazo de duração da Classe

A Classe terá prazo duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo e Anexo da Classe, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, acessar “MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público-alvo da Classe

A Classe será destinada exclusivamente a investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos (conforme definido abaixo) autorizados pela regulação.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos:

- (i) Imóveis
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (vii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (viii) LH, LCI e letras imobiliárias garantidas

Na hipótese da carteira da Classe atingir ou superar 50% (cinquenta por cento) de concentração do seu patrimônio líquido em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Resolução CVM 175.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus Ativos (conforme definidos abaixo) ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos seus Ativos.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das Normas aplicáveis (“Ativos de Liquidez”, em conjunto com “Ativos Imobiliários”, simplesmente “Ativos”).

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

Taxa de Administração

Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão”), nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa de Administração: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,115 %	até R\$ 500.000.000,00
0,10 %	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,085 %	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,065 %	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;

- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência; e

- (iv) Valor Mínimo: R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) nos 6 (seis) primeiros meses do Fundo a contar da primeira integralização de Cotas da Classe e, após esse período, o valor de R\$16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Gestão

Será cobrada Taxa de Gestão, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão, nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa de Gestão: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,86%	até R\$ 500.000.000,00
0,875%	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,89%	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,91%	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

- (i) Periodicidade: mensal
- (ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência

Na hipótese de (i) destituição ou de substituição da Gestora, sem Justa Causa (conforme definido abaixo), e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, ou (ii) renúncia pela Gestora em razão da redução de sua remuneração, ou, ainda, (iii) em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da Classe, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor da Gestora, do montante equivalente a 48 (quarenta e oito) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituído ou destituído no mês imediatamente anterior ao do evento descrito no item (i), (ii) ou (iii), conforme ocorrer (“Taxa de Gestão Compensatória”).

A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituído ou destituído, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, na forma prevista no item 5.3 acima.

- (i) Forma de Pagamento: em parcela única;
- (ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência ou até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de efetiva substituição ou destituição do Gestor, conforme o caso; e
- (iii) Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a cobrança *pro rata temporis* da Taxa de Performance (conforme definido abaixo) na hipótese de substituição da Gestora.

A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive na hipótese de alteração ou exclusão desta cláusula por deliberação da assembleia especial.

Para fins do Regulamento, entende-se por “Justa Causa” a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, conforme decisão final proferida por tribunal arbitral competente ou decisão judicial transitada em julgado; (ii) comprovada violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM, confirmada por decisão judicial transitada em julgado; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

A Taxa de Gestão Compensatória será abatida da remuneração do novo gestor, de forma que não haverá acréscimo de encargo ao Fundo.

Taxa Máxima de Custódia

A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros (“Taxa Máxima de Custódia”):

- (i) Valor da Taxa: 0,025 % ao ano (base 252 dias);

- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração; e
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Performance

A Classe pagará à Gestora, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas (incluindo rendimentos e amortização), já deduzidos todos os encargos da Classe, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Referência (conforme definido abaixo) (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será provisionada mensalmente como despesa da Classe e apropriada no mês subsequente ao encerramento da Data de Apuração, ou proporcionalmente, na hipótese de resgate, conforme a seguinte fórmula e parâmetros:

$$TP = 0,20 * [\sum iCorrigido - (VA * \sum pCorrigido)]$$

Onde,

TP = valor da Taxa de Performance;

Benchmark: 100% (cem por cento) do Índice de Referência;

Índice de Referência: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), referente ao mês anterior ao mês da competência, somado à (ii) taxa mensal da média aritmética do yield do Índice de Mercado ANBIMA B (“IMA-B”) também referente ao mês anterior ao mês da competência, conforme divulgado diariamente e apurado pela ANBIMA, formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que são as NTN-Bs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais);

$\sum iCorrigido$ = somatório do total distribuído aos cotistas no mês de competência corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado da data com até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

- (i) Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark;
- (ii) Método: Passivo;
- (iii) Periodicidade de cobrança: A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”);
- (iv) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro; e
- (v) Condições adicionais: N/A

Linha D'Água: Sim.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pela Classe desde a última cobrança até a data da apuração da performance, corrigido pelo Benchmark, no mesmo período, seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado da Classe desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

A cobrança da Taxa de Performance deve atender aos critérios estabelecidos na parte geral da Resolução CVM 175 e no anexo normativo I da Resolução CVM 175, no que não contrariar as disposições do anexo normativo III da Resolução CVM 175.

Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição do Gestor: Sim.

Na hipótese de substituição da Gestora, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico da Gestora, será devida Taxa de Performance à Gestora em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e/ou na Classe e a Data de Apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim, a seu critério exclusivo, o Gestor poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

Limite de prorrogações sucessivas: Ilimitada.

Taxa Máxima de Distribuição

O presente anexo da Classe não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE (“Ofício Circular”) uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução da CVM 160.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Amortização

Periodicidade

A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária e, ainda, com a utilização de Ativos, observado que a entrega de Ativos em pagamento aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Prazo de Pagamento

Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feridos

A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Distribuição de rendimentos e Resultados

A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”).

Antecipação dos Lucros Semestrais

A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Reserva de Contingência

Poderá ser constituída uma reserva de contingência composta pela retenção de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.

Registro Gerencial

Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

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

As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Matéria	Quórum
A substituição de Prestador de Serviço essencial;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração deste Anexo;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Todas as demais matérias.	Maioria das Cotas presentes

Política de Voto

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponibilizada no seguinte website da Gestora: <https://maginvestimentos.com.br/politicas-e-manuais/>

A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Perfil da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 400 (quatrocentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 130 bilhões (cento e trinta bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil da Gestora

A MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS iniciou suas atividades operacionais em 2024 para atuar na gestão de recursos focada no setor imobiliário e faz parte do grupo Mongeral Aegon, com mais de 190 anos de mercado e tradição. O grupo atua na gestão de recursos desde 2013 com a marca MAG Investimentos através de três gestoras que, juntas, possuem mais de R\$16 bilhões de ativos sob gestão.

Regras de Tributação da Classe

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos a Classe e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas da Classe podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento na Classe, 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 da Classe

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas da Classe 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 da Classe tomará por base: (i) a residência dos cotistas da Classe, 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 da Classe, e a distribuição de lucros pela Classe.

A Classe 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 pela Classe 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 pela Classe 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 da Classe e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (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 confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a negociação de cotas da Classe seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas da Classe 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 pela Classe 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 à Classe

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe 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 a Classe 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 da Classe, 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 da Classe não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe 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, a Classe 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 a Classe 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 da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe 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 pela Classe 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 da Classe 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 da Classe, a Classe ficará sujeita 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 desta Classe 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.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda depende de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da "nova regulamentação" da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administrador”), e o **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021 (“Gestor”), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais do **MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por meio deste “*Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento”), **RESOLVEM**:

1. constituir o Fundo, sob a categoria “fundo de investimento imobiliário”, constituído na forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à categoria, a ser regido pelo regulamento constante do Anexo A ao presente instrumento (“Regulamento”);
2. estabelecer que o Fundo poderá ter uma ou mais classes de cotas, conforme assim for permitido pela Resolução CVM 175, (“Classes de Cotas”), regidas pelo seu respectivo anexo descritivo do Regulamento, sendo que cada classe será constituída com patrimônio próprio e segregado do patrimônio das demais classes, e responderá apenas por obrigações próprias da respectiva classe, conforme as informações específicas constantes do anexo ao Regulamento;
3. aprovar a realização da primeira emissão de cotas da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** do Fundo (“Cotas”, “Classe” e “Emissão”, respectivamente), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação da **KEA CAPITAL MARKETS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Torro C, conjunto 48, sala 408, Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 55.440.852/0001-91 (“Coordenador Líder”) em conjunto com o **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificado, (“Coordenador” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), da Resolução CVM 175, e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme as seguintes características:
 - (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;
 - (b) quantidade inicial: inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) Cotas;
 - (c) valor unitário: R\$ 10,00 (dez reais);
 - (d) volume total inicial: inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme

abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

- (e) volume mínimo: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (f) forma de colocação: a Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- (g) coordenadores: será a **KEA CAPITAL MARKETS LTDA.** em conjunto com a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, ambas acima qualificadas (em conjunto, “Coordenadores”);
- (h) possibilidade de distribuição parcial: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”);
- (i) lote adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões);
- (j) público-alvo da oferta: A Oferta será destinada a investidores que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
- (k) período de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta;
- (l) custos da oferta: Não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que os custos serão considerados encargos do Fundo; e
- (m) forma de integralização: exclusivamente em moeda corrente nacional, podendo ser à vista ou conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, a pedido da Gestora, nos termos dos respectivos documentos de subscrição.

4. Registrar o **Fundo**, nos termos da Resolução CVM 175, com a disponibilização do seu Regulamento na página da CVM na rede mundial de computadores, como condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, sendo o número de inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas obtido quando do referido registro pela CVM com utilização do convênio Integra-CNPJ.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente Instrumento, que o Regulamento do **Fundo** está plenamente aderente à legislação vigente.



O Regulamento do **Fundo** e seus anexos consolidados passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento, na forma de anexo, **com vigência a partir do registro do Fundo na CVM.**

São Paulo, SP, 09 de abril de 2025.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA
DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**MONGERAL AEGON GESTÃO DE
FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Gestor

Anexo A

REGULAMENTO DO MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 09/04/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, EM ESPECIAL PELO SEU ANEXO NORMATIVO III (“Resolução CVM 175”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (EM CONJUNTO, “NORMAS”).

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.5. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administrador”).

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de (i) Custódia, (ii) Escrituração, (iii) Controladoria e (iv) Tesouraria, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.2.

Gestor

2.2. MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021 (“Gestor” e, quando referido em conjunto com o Administrador, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

2.2.1. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

2.2.2. Quanto aos imóveis, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações. O poder de veto do Administrador deverá se basear em violação à lei, à regulamentação aplicável ou ao Regulamento, bem como em casos que representem, de forma relevante em qualquer caso, risco de dano reputacional, infração à legislação ambiental e/ou infringem regras de compliance e governança do Administrador.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.3. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução CVM 175, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. O Fundo poderá ter uma ou mais classes de cotas, conforme assim for permitido pela Resolução CVM 175.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor ou pelo Administrador, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

5.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO E NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

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

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

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

5.5. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo e da Classe possa incorrer.

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

5.7. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(b)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador, conforme previsto na política de investimento do anexo descritivo de cada Classe.

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

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) Honorários e despesas do auditor independente;
- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não 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) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
- (xi) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (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) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado, 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, consultoria especializada;
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
- (xvii) Taxa de Performance, se houver;
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;
- (xix) taxa máxima de distribuição e Taxa Máxima de Custódia;
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas; e
- (xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver (“Assembleia Geral de Cotistas”).

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas (conforme definida abaixo) da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.2. Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e
- (iv) a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 em que o Regulamento poderá ser alterado independentemente da Assembleia Geral de Cotistas.

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Quórum	Matéria
25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A substituição de Prestador de Serviço Essencial.
50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo. Alteração da seção comum do Regulamento.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

8.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

8.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.5. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

8.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

- (i) SAC:(21) 3923-3000 (11) 3206-8000
- (ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
- (iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
- (iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

**ANEXO I
MAG MULTISTRATÉGIA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO DESCRITIVO DO
MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(“Classe”)**

VIGÊNCIA: 09/04/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. Para os fins deste Anexo, considera-se “Cota” qualquer cota de emissão da Classe, subscrita ou não.

Orientações Gerais

1.5. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.6. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

1.7. O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada a investidores em geral.

2.2. Aportes de empregados e sócios do Gestor e Administrador: Permitido.

Responsabilidade dos Cotistas

2.3. A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

Regime Condominial

2.4. Fechado

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos autorizados pela Regulação.

3.2. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos (“Ativos Imobiliários”):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional (“Imóveis”);
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (vii) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (viii) Letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas.

3.3. Na hipótese da carteira da Classe atingir ou superar 50% (cinquenta por cento) de concentração do seu patrimônio líquido em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.4. A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Resolução CVM 175.

3.5. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.6. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.7. A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.8. A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus Ativos (conforme definidos abaixo) ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos seus Ativos.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.9. É permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Localização Geográfica

3.10. A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

3.11. Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.12. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das Normas aplicáveis ("Ativos de Liquidez", em conjunto com "Ativos Imobiliários", simplesmente "Ativos").

Vedações

3.13. É vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe,
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente

- a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
 - (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
 - (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

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

4.2. 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, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão”), nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa de Administração: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,115 %	até R\$ 500.000.000,00
0,10 %	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,085 %	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,065 %	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência; e
- (iv) Valor Mínimo: R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) nos 6 (seis) primeiros meses do Fundo a contar da primeira integralização de Cotas da Classe e, após esse período, o valor de R\$16.500,00 (dezesseis

mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa de Gestão: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,86%	até R\$ 500.000.000,00
0,875%	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,89%	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,91%	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

(i) Periodicidade: mensal

(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência

5.3. Na hipótese de (i) destituição ou de substituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme definido abaixo), e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução de sua remuneração, ou, ainda, (iii) em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da Classe, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor do Gestor, do montante equivalente a 48 (quarenta e oito) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído no mês imediatamente anterior ao do evento descrito no item (i), (ii) ou (iii), conforme ocorrer (“Taxa de Gestão Compensatória”).

5.3.1. A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, na forma prevista no item 5.3 acima.

(i) Forma de Pagamento: em parcela única;

(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência ou até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de efetiva substituição ou destituição do Gestor, conforme o caso; e

(iii) Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a cobrança pro rata temporis da Taxa de Performance na hipótese de substituição do Gestor, nos termos dos itens 5.5.2.1 e 5.5.2.2 abaixo.

5.3.2. A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive na hipótese de alteração ou exclusão desta cláusula por deliberação da assembleia especial.

5.3.3. Para fins deste Regulamento, entende-se por “Justa Causa” a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, conforme decisão final proferida por tribunal arbitral competente ou decisão judicial transitada em julgado; (ii) comprovada

violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM, confirmada por decisão judicial transitada em julgado; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

5.3.4. A Taxa de Gestão Compensatória será abatida da remuneração do novo gestor, de forma que não haverá acréscimo de encargo ao Fundo.

Taxa Máxima de Custódia

5.4. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros (“Taxa Máxima de Custódia”):

- (i) Valor da Taxa: 0,025 % ao ano (base 252 dias);
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração; e
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Performance

5.5. A Classe pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas (incluindo rendimentos e amortização), já deduzidos todos os encargos da Classe, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Referência (conforme definido abaixo) (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será provisionada mensalmente como despesa da Classe e apropriada no mês subsequente ao encerramento da Data de Apuração, ou proporcionalmente, na hipótese de resgate, conforme a seguinte fórmula e parâmetros:

$$TP = 0,20 * [\sum iCorrigido - (VA * \sum pCorrigido)]$$

Onde,

TP = valor da Taxa de Performance;

Benchmark: 100% (cem por cento) do Índice de Referência;

Índice de Referência: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), referente ao mês anterior ao mês da competência, somado à (ii) taxa mensal da média aritmética do *yield* do Índice de Mercado ANBIMA B (“IMA-B”) também referente ao mês anterior ao mês da competência, conforme divulgado diariamente e apurado pela ANBIMA, formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que são as NTN-Bs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais);

$\sum iCorrigido$ = somatório do total distribuído aos cotistas no mês de competência corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado da *data* com até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

- (i) Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark;
- (ii) Método: Passivo;

- (iii) Periodicidade de cobrança: A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”);
- (iv) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro; e
- (v) Condições adicionais: N/A

5.5.1. Linha D’Água: Sim.

5.5.1.1. . A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pela Classe desde a última cobrança até a data da apuração da performance, corrigido pelo Benchmark, no mesmo período, seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado da Classe desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

5.5.1.2. A cobrança da Taxa de Performance deve atender aos critérios estabelecidos na parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, no que não contrariar as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

5.5.2. Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição do Gestor: Sim.

5.5.2.1. Na hipótese de substituição do Gestor, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico do Gestor, será devida Taxa de Performance ao Gestor em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

5.5.2.2. Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e/ou na Classe e a Data de Apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

5.5.3. Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim, a seu critério exclusivo, o Gestor poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

5.5.4. Limite de prorrogações sucessivas: Ilimitada.

Taxa Máxima de Distribuição

5.6. O presente anexo da Classe não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe na 1ª Emissão de Cotas

6.1. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas de série única, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando a oferta o valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM

160, ou diminuído para 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em caso de distribuição parcial.

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, e a exclusivo critério destes, até o limite total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos do item 6.3 abaixo. Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência

6.3. Será assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, observado o disposto no item 6.6. abaixo (“Direito de Preferência”), o qual poderá, a critério da Administradora, conforme recomendação do Gestor, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador e da B3.

6.4. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

6.5. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, assim como os demais eventos relacionados à emissão das Cotas serão previstos nos documentos da respectiva emissão, respeitados os procedimentos operacionais da B3.

6.6. Sem prejuízo do disposto no item 6.3 acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre a aprovação de oferta pública de distribuição de Cotas sem a incidência de direito de preferência mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

Subscrição

6.7. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento e do documento de aceitação da oferta.

6.7.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.8. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução CVM 175 e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de Cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

6.8.1. As Cotas a serem integralizadas em moeda corrente nacional deverão ser realizadas por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3 e se assim o ato que autorizar a emissão permitir; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

Taxa de Ingresso

6.9. Não há Taxa de Ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme o caso.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.10. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, 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 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 superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, resultará na perda, por referido conjunto de Cotistas, 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.

Negociação

6.11. As cotas serão depositadas: (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos – DDA (“DDA”), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (b) para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente.

6.11.1. Mediante orientação do Gestor, o Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

6.11.2. Caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, as cotas da Classe serão registradas para (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, 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.

Amortização

Periodicidade

6.12. A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

6.13. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária e, ainda, com a utilização de Ativos, observado que a entrega de Ativos em pagamento aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Prazo de Pagamento

6.14. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.15. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.16. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.17. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Condições Adicionais

6.18. Condições adicionais de ingresso e retirada da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

7.1.1. A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu

patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Segregação Patrimonial

7.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.3. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

7.3.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.4. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.4.1. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.4.2. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e, quando referida em conjunto com Assembleia Geral de Cotistas, “Assembleia”) da Classe deliberar:

- (i) demonstrações contábeis da Classe;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

- (iii) a emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) a alteração deste Anexo, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 em que o Anexo poderá ser alterado independentemente da Assembleia;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da respectiva Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; e
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

9.2. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Matéria	Quórum
A substituição de Prestador de Serviço essencial;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração deste Anexo;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Todas as demais matérias.	Majoria das Cotas presentes

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. Serão eleitos, no máximo, 1 (um) Representantes dos Cotistas.

Prazo de Mandato

10.2. O prazo de mandato do representante dos cotistas se encerrará na assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas seguinte à sua eleição, permitida a reeleição

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.4. Devem ser observados os requisitos da Resolução CVM 175 para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

10.5. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Resolução CVM 175, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.6.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

Quórum de Eleição do Representante dos Cotistas

10.7. O Representante dos Cotistas poderá ser eleito por 3% (três por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11. COMITÊ DA CLASSE

11.1. A Classe não contará com comitê de investimento.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

12.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais").

Antecipação dos Lucros Semestrais

12.2. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

12.2.1. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Reserva de Contingência

12.3. Poderá ser constituída uma reserva de contingência composta pela retenção de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.

Registro Gerencial

12.4. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

12.5. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

13.1. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

13.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Certificate Of Completion

Envelope Id: E05E8066-1055-4FAD-92B3-9933B6917315

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Regulamento - FII MAG - TCMB 09042025 Versão Final II.docx

Source Envelope:

Document Pages: 25

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Matheus Machado

AutoNav: Enabled

201 Bishopsgate

Envelopeld Stamping: Disabled

London, . EC2M3AF

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

MMachado@mayerbrown.com

IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original

Holder: Matheus Machado

Location: DocuSign

4/9/2025 5:48:01 PM

MMachado@mayerbrown.com

Signer Events

Cintia Santana

Cintia.Santana@genial.com.vc

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/9/2025 5:55:42 PM

ID: 8bf7ea65-822a-41c1-9a25-54fc5ce69941

Signature

DocuSigned by:

Cintia Santana

96B043B6B4B9437...

Sent: 4/9/2025 5:52:25 PM

Viewed: 4/9/2025 5:55:42 PM

Signed: 4/9/2025 5:55:55 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.228.116

Sent: 4/9/2025 5:52:26 PM

Viewed: 4/9/2025 6:22:27 PM

Signed: 4/9/2025 6:31:16 PM

Nilton Molina Neto

nmolina@mag.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/9/2025 6:22:27 PM

ID: 9de84ae6-7061-4209-b7d2-a511ba0a0d58

Assinado por:

Nilton Molina Neto

4E6A0D0BEA4247B...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.26.252.62

Rodrigo Godoy

Rodrigo.Godoy@genial.com.vc

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/10/2025 10:22:19 AM

ID: e5a6c1f7-6462-4790-a3ba-d8d9d6c96c11

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

Sent: 4/9/2025 5:52:27 PM

Resent: 4/9/2025 6:50:19 PM

Resent: 4/10/2025 9:58:37 AM

Viewed: 4/10/2025 10:22:19 AM

Signed: 4/10/2025 10:23:15 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.233.32

Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa

tdgouvea@mag.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Assinado por:

Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa

820EA893F5E8411...

Sent: 4/9/2025 5:52:27 PM

Viewed: 4/9/2025 6:25:29 PM

Signed: 4/9/2025 6:28:44 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.98.111.139

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Accepted: 4/9/2025 6:25:29 PM
ID: fb4b3369-7c4f-49d0-901c-5a09b02ccfd8

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Maria Macedo
mmacedo@mayerbrown.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 4/9/2025 5:52:27 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/9/2025 5:52:28 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/9/2025 6:25:29 PM
Signing Complete	Security Checked	4/9/2025 6:28:44 PM
Completed	Security Checked	4/10/2025 10:23:24 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO MAG
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administrador”), e o **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021 (“Gestor”), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais do **MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por meio deste “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento”), **RESOLVEM:**

I. alterar o item 12.2.1. do anexo I ao regulamento do Fundo, bem como incluir o item 12.2.2. do anexo I ao regulamento do Fundo, para refletir o critério para pagamento de rendimentos aos Cotistas caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, conforme redações abaixo, de forma que o regulamento do Fundo passará a vigorar com a redação constante do Anexo A a este Instrumento.

“12.2.1. Enquanto as cotas da Classe estejam listadas em mercado de bolsa de valores, a antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.”

12.2.2. Caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, a antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.”

São Paulo, SP, 01 de julho de 2025.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA
DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**MONGERAL AEGON GESTÃO DE
FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Gestor

Anexo A

REGULAMENTO DO MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 01/07/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, EM ESPECIAL PELO SEU ANEXO NORMATIVO III (“Resolução CVM 175”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (EM CONJUNTO, “NORMAS”).

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.5. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administrador”).

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de (i) Custódia, (ii) Escrituração, (iii) Controladoria e (iv) Tesouraria, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.2.

Gestor

2.2. MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021 (“Gestor” e, quando referido em conjunto com o Administrador, “Prestadores de Serviços Essenciais”).

2.2.1. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

2.2.2. Quanto aos imóveis, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações. O poder de veto do Administrador deverá se basear em violação à lei, à regulamentação aplicável ou ao Regulamento, bem como em casos que representem, de forma relevante em qualquer caso, risco de dano reputacional, infração à legislação ambiental e/ou infringir regras de compliance e governança do Administrador.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.3. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução CVM 175, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. O Fundo poderá ter uma ou mais classes de cotas, conforme assim for permitido pela Resolução CVM 175.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor ou pelo Administrador, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

5.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO E NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

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

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

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

5.5. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo e da Classe possa incorrer.

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

5.7. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(b)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador, conforme previsto na política de investimento do anexo descritivo de cada Classe.

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

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) Honorários e despesas do auditor independente;
- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não 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) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
- (xi) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (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) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado, 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, consultoria especializada;
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
- (xvii) Taxa de Performance, se houver;
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;
- (xix) taxa máxima de distribuição e Taxa Máxima de Custódia;
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas; e
- (xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver (“Assembleia Geral de Cotistas”).

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas (conforme definida abaixo) da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.2. Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e
- (iv) a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 em que o Regulamento poderá ser alterado independentemente da Assembleia Geral de Cotistas.

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Quórum	Matéria
25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A substituição de Prestador de Serviço Essencial.
50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo.
	Alteração da seção comum do Regulamento.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

8.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

8.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.5. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

8.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

- (i) SAC:(21) 3923-3000 (11) 3206-8000
- (ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
- (iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
- (iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

**ANEXO I
MAG MULTISTRATÉGIA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO DESCRITIVO DO
MAG MULTISTRATÉGIA CLASSE DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(“Classe”)**

VIGÊNCIA: 01/07/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. Para os fins deste Anexo, considera-se “Cota” qualquer cota de emissão da Classe, subscrita ou não.

Orientações Gerais

1.5. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.6. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

1.7. O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada a investidores em geral.

2.2. Aportes de empregados e sócios do Gestor e Administrador: Permitido.

Responsabilidade dos Cotistas

2.3. A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

Regime Condominial

2.4. Fechado

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos autorizados pela Regulação.

3.2. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos (“Ativos Imobiliários”):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional (“Imóveis”);
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (vii) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (viii) Letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas.

3.3. Na hipótese da carteira da Classe atingir ou superar 50% (cinquenta por cento) de concentração do seu patrimônio líquido em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.4. A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Resolução CVM 175.

3.5. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.6. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.7. A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.8. A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus Ativos (conforme definidos abaixo) ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos seus Ativos.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.9. É permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Localização Geográfica

3.10. A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

3.11. Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.12. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das Normas aplicáveis ("Ativos de Liquidez", em conjunto com "Ativos Imobiliários", simplesmente "Ativos").

Vedações

3.13. É vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe,
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente

- a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
 - (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
 - (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

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

4.2. 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, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão”), nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa de Administração: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,115 %	até R\$ 500.000.000,00
0,10 %	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,085 %	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,065 %	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência; e
- (iv) Valor Mínimo: R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) nos 6 (seis) primeiros meses do Fundo a contar da primeira integralização de Cotas da Classe e, após esse período, o valor de R\$16.500,00 (dezesseis

mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa de Gestão: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias):

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido do Fundo
0,86%	até R\$ 500.000.000,00
0,875%	de R\$ 500.000.000,01 (inclusive) até R\$ 900.000.000,00
0,89%	de R\$ 900.000.000,01 (inclusive) até R\$ 1.300.000.000,00
0,91%	Acima de R\$ 1.300.000.000,01

(i) Periodicidade: mensal

(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência

5.3. Na hipótese de (i) destituição ou de substituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme definido abaixo), e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução de sua remuneração, ou, ainda, (iii) em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da Classe, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor do Gestor, do montante equivalente a 48 (quarenta e oito) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído no mês imediatamente anterior ao do evento descrito no item (i), (ii) ou (iii), conforme ocorrer ("Taxa de Gestão Compensatória").

5.3.1. A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, na forma prevista no item 5.3 acima.

(i) Forma de Pagamento: em parcela única;

(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência ou até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de efetiva substituição ou destituição do Gestor, conforme o caso; e

(iii) Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a cobrança pro rata temporis da Taxa de Performance na hipótese de substituição do Gestor, nos termos dos itens 5.5.2.1 e 5.5.2.2 abaixo.

5.3.2. A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive na hipótese de alteração ou exclusão desta cláusula por deliberação da assembleia especial.

5.3.3. Para fins deste Regulamento, entende-se por "Justa Causa" a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, conforme decisão final proferida por tribunal arbitral competente ou decisão judicial transitada em julgado; (ii) comprovada

violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM, confirmada por decisão judicial transitada em julgado; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

5.3.4. A Taxa de Gestão Compensatória será abatida da remuneração do novo gestor, de forma que não haverá acréscimo de encargo ao Fundo.

Taxa Máxima de Custódia

5.4. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros (“Taxa Máxima de Custódia”):

- (i) Valor da Taxa: 0,025 % ao ano (base 252 dias);
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração; e
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Performance

5.5. A Classe pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas (incluindo rendimentos e amortização), já deduzidos todos os encargos da Classe, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Referência (conforme definido abaixo) (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será provisionada mensalmente como despesa da Classe e apropriada no mês subsequente ao encerramento da Data de Apuração, ou proporcionalmente, na hipótese de resgate, conforme a seguinte fórmula e parâmetros:

$$TP = 0,20 * [\sum iCorrigido - (VA * \sum pCorrigido)]$$

Onde,

TP = valor da Taxa de Performance;

Benchmark: 100% (cem por cento) do Índice de Referência;

Índice de Referência: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), referente ao mês anterior ao mês da competência, somado à (ii) taxa mensal da média aritmética do *yield* do Índice de Mercado ANBIMA B (“IMA-B”) também referente ao mês anterior ao mês da competência, conforme divulgado diariamente e apurado pela ANBIMA, formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que são as NTN-Bs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais);

$\sum iCorrigido$ = somatório do total distribuído aos cotistas no mês de competência corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado da *data* com até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

- (i) Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark;
- (ii) Método: Passivo;

- (iii) Periodicidade de cobrança: A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”);
- (iv) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro; e
- (v) Condições adicionais: N/A

5.5.1. Linha D’Água: Sim.

5.5.1.1. . A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pela Classe desde a última cobrança até a data da apuração da performance, corrigido pelo Benchmark, no mesmo período, seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado da Classe desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

5.5.1.2. A cobrança da Taxa de Performance deve atender aos critérios estabelecidos na parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, no que não contrariar as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

5.5.2. Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição do Gestor: Sim.

5.5.2.1. Na hipótese de substituição do Gestor, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico do Gestor, será devida Taxa de Performance ao Gestor em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

5.5.2.2. Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e/ou na Classe e a Data de Apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

5.5.3. Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim, a seu critério exclusivo, o Gestor poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

5.5.4. Limite de prorrogações sucessivas: Ilimitada.

Taxa Máxima de Distribuição

5.6. O presente anexo da Classe não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe na 1ª Emissão de Cotas

6.1. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas de série única, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando a oferta o valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM

160, ou diminuído para 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em caso de distribuição parcial.

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, e a exclusivo critério destes, até o limite total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos do item 6.3 abaixo. Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência

6.3. Será assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, observado o disposto no item 6.6. abaixo ("Direito de Preferência"), o qual poderá, a critério da Administradora, conforme recomendação do Gestor, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador e da B3.

6.4. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

6.5. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, assim como os demais eventos relacionados à emissão das Cotas serão previstos nos documentos da respectiva emissão, respeitados os procedimentos operacionais da B3.

6.6. Sem prejuízo do disposto no item 6.3 acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre a aprovação de oferta pública de distribuição de Cotas sem a incidência de direito de preferência mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

Subscrição

6.7. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento e do documento de aceitação da oferta.

6.7.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.8. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução CVM 175 e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de Cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

6.8.1. As Cotas a serem integralizadas em moeda corrente nacional deverão ser realizadas por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3 e se assim o ato que autorizar a emissão permitir; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

Taxa de Ingresso

6.9. Não há Taxa de Ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme o caso.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.10. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, 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 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 superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, resultará na perda, por referido conjunto de Cotistas, 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.

Negociação

6.11. As cotas serão depositadas: (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos – DDA (“DDA”), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (b) para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente.

6.11.1. Mediante orientação do Gestor, o Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

6.11.2. Caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, as cotas da Classe serão registradas para (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, 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.

Amortização

Periodicidade

6.12. A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

6.13. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária e, ainda, com a utilização de Ativos, observado que a entrega de Ativos em pagamento aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Prazo de Pagamento

6.14. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.15. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.16. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.17. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Condições Adicionais

6.18. Condições adicionais de ingresso e retirada da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

7.1.1. A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu

patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Segregação Patrimonial

7.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.3. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

7.3.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.4. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.4.1. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.4.2. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e, quando referida em conjunto com Assembleia Geral de Cotistas, “Assembleia”) da Classe deliberar:

- (i) demonstrações contábeis da Classe;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

- (iii) a emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) a alteração deste Anexo, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 em que o Anexo poderá ser alterado independentemente da Assembleia;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da respectiva Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; e
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

9.2. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Matéria	Quórum
A substituição de Prestador de Serviço essencial;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração deste Anexo;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Todas as demais matérias.	Majoria das Cotas presentes

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. Serão eleitos, no máximo, 1 (um) Representantes dos Cotistas.

Prazo de Mandato

10.2. O prazo de mandato do representante dos cotistas se encerrará na assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas seguinte à sua eleição, permitida a reeleição

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.4. Devem ser observados os requisitos da Resolução CVM 175 para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

10.5. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Resolução CVM 175, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.6.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

Quórum de Eleição do Representante dos Cotistas

10.7. O Representante dos Cotistas poderá ser eleito por 3% (três por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11. COMITÊ DA CLASSE

11.1. A Classe não contará com comitê de investimento.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

12.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais").

Antecipação dos Lucros Semestrais

12.2. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

12.2.1. Enquanto as cotas da Classe estejam listadas em mercado de bolsa de valores, a antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

12.2.2. Caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, a antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Reserva de Contingência

12.3. Poderá ser constituída uma reserva de contingência composta pela retenção de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.

Registro Gerencial

12.4. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

12.5. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

13.1. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

13.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F1D71FCC-B65B-4550-8567-CEF3316AB4CD

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: IPA e Regulamento - FII MAG - TCMB 01072025 Versão Final.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Matheus Machado

Assinatura guiada: Ativado

201 Bishopsgate

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Desativado

London, . EC2M3AF

Fuso horário: (UTC-06:00) Hora Central (EUA e Canadá)

MMachado@mayerbrown.com

Endereço IP: 189.39.50.236

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Matheus Machado

Local: DocuSign

01/07/2025 16:51:48

MMachado@mayerbrown.com

Eventos do signatário

Cintia Santana

Cintia.Santana@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/07/2025 17:30:43

ID: 7efab50f-ad3b-458c-aa4b-9a1d92bb1650

Assinatura

DocuSigned by:

Cintia Santana

96B043B6B4B9437...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.90.223.212

Registro de hora e data

Enviado: 01/07/2025 16:53:59

Visualizado: 01/07/2025 17:30:43

Assinado: 01/07/2025 17:43:11

Nilton Molina Neto

nmolina@mag.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/07/2025 18:54:42

ID: 86f47a91-dcf3-4fe7-88b8-befe251787d8

Assinado por:

Nilton Molina Neto

4E6A0D0BEA4247B...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.62.47.167

Enviado: 01/07/2025 16:54:00

Visualizado: 01/07/2025 18:54:42

Assinado: 02/07/2025 07:07:52

Rodrigo Godoy

Rodrigo.Godoy@genial.com.vc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/07/2025 21:07:52

ID: 8dd6b2f2-8e13-43a6-8b4b-f9d9da24efec

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 38.202.3.121

Enviado: 01/07/2025 16:54:00

Reenviado: 02/07/2025 08:51:56

Visualizado: 02/07/2025 08:56:09

Assinado: 02/07/2025 09:03:24

Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa

tdgouvea@mag.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Assinado por:

Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa

820EA893F5E8411...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.101.43.164

Enviado: 01/07/2025 16:54:01

Visualizado: 01/07/2025 18:50:06

Assinado: 01/07/2025 18:52:17

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 01/07/2025 18:50:06 ID: 40f4dbae-e3c6-473f-93f4-6d98353199d6		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Maria Macedo mmacedo@mayerbrown.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01/07/2025 16:53:59
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01/07/2025 16:54:01
Entrega certificada	Segurança verificada	01/07/2025 18:50:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/07/2025 18:52:17
Concluído	Segurança verificada	02/07/2025 09:03:29
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente Estudo de Viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021, na qualidade de gestora (“Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública de distribuição primária de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe”). O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez, conforme disposto no “Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Ativos” e “Regulamento”).

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 nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“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 a República Federativa do 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 Estudo de Viabilidade são advertidos que as informações constantes nele 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 REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

Aos investidores é recomendada a leitura do prospecto e do Regulamento, especialmente a seção “Fatores de Risco”.

GESTORA

A Gestora faz parte do grupo Mongeral Aegon, com atuação nos ramos de seguros, previdência, gestão de recursos, dentre outros. No ramo de gestão de recursos, a Gestora faz parte do mesmo grupo econômico da Mongeral Aegon Investimentos Ltda. (“MAG Investimentos”).

A CREDIBILIDADE DE QUEM ESTÁ
HÁ MAIS DE 180 ANOS CONSTRUINDO
UMA HISTÓRIA DE SUCESSO

União de 2 grupos centenários

MONGERAL AEGON

Desde 1835
no Brasil

Desde 1844
na Holanda

MAG

Seguros, Previdência
e Gestão de recursos

AEGON no Mundo

EUR 9,3 Bi
de patrimônio líquido

EUR 327 Bi
de ativos totais

EUR 332 Bi de
ativos sob gestão

Foco global na
gestão de
ativos reais

MAG no Brasil

R\$ 1,1 Bi
de patrimônio líquido

R\$ 5,35 Bi
de ativos totais

R\$ 16 Bi de
ativos sob gestão

Início da gestora de
fundos imobiliários
em 2024

EQUIPE

A Gestora possui sócios com expertises complementares e larga experiência no mercado imobiliário e mercado de capitais.

TIME ESPECIALIZADO NO SETOR IMOBILIÁRIO com expertises complementares

Gestão de portfólio	Avaliação e transações de compra/venda/locação de imóveis	Dados e inteligência artificial
Análise, originação e estruturação de crédito imobiliário	Análise e execução de todo o ciclo imobiliário	Modelagem para tomada de decisão e monitoramento dos investimentos
 Tomaz de Gouvêa	 Nilton Molina Neto	 Eduardo Zylberstajn
Itaú IBBA Head Comercial e de Produtos Imobiliários	SWINGER Sócio	kognita Sócio e CEO
VISTA Sócio-diretor	taba Sócio-fundador	fipe Pesquisador
XP Inc. Sócio e Head de Mercado de Capitais	kognita Sócio fundador	DataZAP Sócio

Fonte: MAG investimentos

A CLASSE

As informações contidas nesta seção trata-se da tese e do processo de investimento que a Gestora pretende adotar, não estando formalizadas por meio de qualquer política da Gestora. 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 do Gestor.

ESTRATÉGIA PARA RENTABILIZAR EM QUALQUER CENÁRIO

MAG Multiestratégia FII

Geração de valor e renda mensal com mandato híbrido e diversificado

	
 Crédito imobiliário (CRIs)	 Tradicional
 Imóveis (Tijolo)	 Emergentes
 Cotas de FIIs	Lajes corporativas
 Ações de empresas imobiliárias	Logístico
 Desenvolvimento imobiliário	Industrial
	Malls
	Varejo
	Residencial
	Multifamily
	Self storage
	Data center
	dentre outros

Fonte: MAG investimentos

ESTRATÉGIA PARA RENTABILIZAR EM QUALQUER CENÁRIO

MAG Multiestratégia FII

Gestão ativa atenta aos ciclos econômico-imobiliários



Experiência no setor imobiliário e capacidade para **identificar o momento de ciclo**



Uso inovador de **dados e IA** no processo de gestão do fundo



Acesso ao mercado e **agilidade** para fazer as realocações necessárias

GERAÇÃO DE ALFA

Sócios com **mais de R\$40bi de crédito imobiliário** concedido, **mais de 250 transações imobiliárias** em diversos segmentos e **pioneiro no uso de tecnologia** no setor imobiliário

Parceria com a **Kognita**¹ para o desenvolvimento de **modelos de dados e algoritmos** que auxiliarão a identificação de oportunidades, a tomada de decisão e o monitoramento dos investimentos

Capacidade de **originação e estruturação proprietária** de ativos, com amplo acesso ao mercado em todo o Brasil

Fontes: MAG Investimentos. 1 - A Kognita é uma startup especializada em inteligência artificial e é parte relacionada da Gestora.

FUNDAMENTO IMOBILIÁRIO EM TODO O CICLO DE INVESTIMENTO



Originação

- **Direta:**
 - Incorporadoras, loteadoras e desenvolvedores
 - **PropCos** e gestoras
 - Cias demais setores (BTS, BTL)
- **Indireta:**
 - Securitizadoras
 - Instituições financeiras
 - Consultorias e brokers
 - Estabelecimento de parcerias de longo prazo com as contrapartes
 - Proximidade comercial permite antecipar movimentos



Análise e estruturação¹

- Análise profunda dos segmentos e regiões de atuação com atenção aos fundamentos imobiliários dos ativos diretos ou subjacentes
- Viabilidade financeira, com foco no fluxo de caixa, e análise de precificação atual e prospectiva
- Definição e negociação de estrutura de investimento eficiente e condições
- Rigor nas **due diligences**, mensuração e mitigação dos riscos
- Compliance na formalização das aquisições, CRIs, garantias, locações e acordos



Acompanhamento e monitoramento

- Avaliação contínua dos dados, premissas, ciclos econômico-imobiliários e mercados líquidos
- Acompanhamento de alterações legais e regulatórias que afetem o valor e a vocação dos ativos
- Monitoramento de preço, liquidez, crédito, garantias, obrigações e da administração dos ativos imobiliários



Gestão ativa para geração de alfa

- Busca por fazer as realocações necessárias entre segmentos e classes de ativos conforme o momento dos ciclos
- Participação ativa no mercado secundário para capturar possíveis ganhos e **yield compressions**
- Balanceamento do portfólio para geração de valor com distribuição mensal de renda



Governança e gestão de risco centenários + Dados e Inteligência Artificial



Fonte: MAG Investimentos. 1 - Estatísticas (ou de estruturação) referentes aos valores investidos pelo MAGM 11 serão fornecidas para o fundo. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

METODOLOGIA

A data de realização do presente Estudo de Viabilidade é 31 de março de 2025. A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pela Classe, líquidos dos custos da oferta, em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez, conforme disposto no Regulamento.

Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nos Ativos, considerando uma premissa de alocação total dos recursos captados na oferta conforme cronograma abaixo, podendo ser alterado a critério exclusivo da Gestora e de acordo com as condições de mercado e disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pela Gestora.

A ALOCAÇÃO ABAIXO É APENAS INDICATIVA, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS OU NESTE CRONOGRAMA.

ALOCAÇÃO ALVO DOS RECURSOS DA PRIMEIRA EMISSÃO

Classes de ativos	Alocação-alvo (%)	Alocação-alvo (R\$ mm)	Retorno esperado
Crédito imobiliário CRIs	75%	75	CDI + 4,50% a.a. / IPCA + 11,00% a.a.
Cotas de FIIs	20%	20	14,00% a.a.
Imóveis (Tijolo)	0%	0	9,00% a.a. + IPCA
Desenvolvimento imobiliário	0%	0	IPCA + 15,00% a.a.
Ações de empresas imobiliárias	0%	0	15,00% a.a.
Caixa	5%	5	77,50% do CDI

Fonte: MAG Investimentos. Retorno Conforme Estudo de Viabilidade, com retorno total e dividendo pró-labore.
 AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVERIAM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. AS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Premissa alocação (%)	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6
CRI CDI+	10%	20%	25%	25%	35%	40%
CRI IPCA+	16%	16%	20%	25%	30%	35%
Imóveis	0%	0%	0%	0%	0%	0%
FII	4%	10%	10%	15%	15%	20%
Ações	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Projetos imobiliários	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Caixa	70%	54%	45%	35%	20%	5%

Para fins de projeções econômicas, foram consideradas os cenários de juros e inflação divulgado pelo Banco Central do Brasil no Relatório de Mercado Focus divulgado no dia 28 de março de 2025, assim como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora e do mercado existente à época do Estudo de Viabilidade.

A simulação da expectativa de retorno apresentada neste Estudo de Viabilidade considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de Ativos adquiridos pela Classe e, adicionalmente, o Estudo considera que haverá ganhos de capital em parte dos Ativos.

A análise considera que os rendimentos com efeito caixa dos Ativos serão distribuídos integralmente e mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas da Classe, conforme despesas descritas no Regulamento e custos praticados pelo mercado existente à época do Estudo de Viabilidade. Para obtenção do resultado líquido, foram consideradas todas as despesas do cotista incluindo custos da oferta, conforme descrito no Prospecto, sendo a rentabilidade (*dividend yield*) calculada sobre a distribuição projetada efetiva para o cotista. Para o cálculo do rendimento equivalente líquido de imposto de renda foi considerada uma alíquota de 15% (quinze por cento) para *gross up*.

O horizonte de investimento considerado no presente Estudo de Viabilidade é de 3 (três) anos e considera a distribuição da totalidade da oferta base no valor de R\$ 100.000.000,00, sem exercício do lote adicional.

RESULTADO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

(R\$ milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receitas recorrentes	13.231	13.517	12.460
CRIs	9.410	10.721	9.652
FIs	1.760	2.299	2.391
Imóveis	-	-	-
Ações	-	-	-
Projetos imobiliários	-	-	-
Caixa	2.061	497	418
Ganho de capital	2.011	2.024	1.795
CRI	1.559	1.558	1.415
FIs	452	466	380
Imóveis	-	-	-
Ações	-	-	-
Projetos imobiliários	-	-	-
Despesas totais	(1.535)	(1.226)	(1.226)
Taxa de adm., gestão e custódia	(1.000)	(1.000)	(1.000)
Outras despesas	(534)	(226)	(226)
Resultado Caixa ex-perfee	13.702	14.316	13.029
Taxa de performance	(26)	(381)	(974)
Dividendos (100% caixa)	13.677	13.934	12.055
Div. Yield (% a.a.)	13,68%	13,93%	12,06%
Div. Yield (% a.m.)	1,14%	1,16%	1,00%
IPCA + spread (% a.a.)	7,99%	9,17%	7,82%
IPCA + spread (% a.a.) - líquido de IR	10,33%	11,56%	9,89%

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.

São Paulo, 02 de maio de 2025

Responsável Técnico pelo presente Estudo:

Nome: Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa
CPF: 311.367.578-21

MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 209A7309-FD5B-43FD-B3D1-BDF01BEBF702	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Estudo de Viabilidade - FII MAG - TCMB 02052025 Versão Final.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 5	Signatures: 3
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Maria Macedo
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	MMacedo@mayerbrown.com
	IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original	Holder: Maria Macedo	Location: DocuSign
5/2/2025 5:46:59 PM	MMacedo@mayerbrown.com	

Signer Events

Nilton Molina
nmolina@mag.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/5/2025 12:46:22 PM
ID: 13dee74a-fbd7-444b-b8e6-6bfca60090ea

Signature

Assinado por:

4E6A0D0BEA4247B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 200.212.81.50

Timestamp

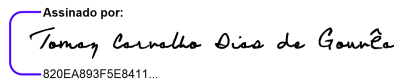
Sent: 5/2/2025 5:48:30 PM
Resent: 5/5/2025 12:43:56 PM
Viewed: 5/5/2025 12:46:22 PM
Signed: 5/5/2025 12:54:04 PM

Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa
tdgouvea@mag.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/2/2025 5:52:04 PM
ID: 193b8a51-674f-43a2-ab6f-20653c1653b7

Assinado por:

820EA893F5E8411...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 187.116.77.169

Sent: 5/2/2025 5:48:29 PM
Viewed: 5/2/2025 5:52:04 PM
Signed: 5/2/2025 6:19:02 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/2/2025 5:48:30 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	5/2/2025 5:52:04 PM
Signing Complete	Security Checked	5/2/2025 6:19:02 PM
Completed	Security Checked	5/5/2025 12:54:07 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – INFORME ANUAL DA CLASSE

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	60.355.424/0001-09
Data de Funcionamento:	10/04/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMAGMCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	10.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	27.652.684/0001-62
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22250-040	Telefones:	213293-3000 113206-8000
Site:	WWW.BANCOGENIAL.COM	E-mail:	MIDDLEADM@GENIAL.COM.VC
Competência:	07/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA	37..76.0.3/34/0-00	Rio de Janeiro. estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 05, 1º andar (parte), CEP 20.060-000, Centro	(16) 3620-2333
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A.	45..24.6.4/10/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	(21) 3923-3001
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0002-00	Rua São Bento, 18, 15º andar, Rio de Janeiro, RJ, Brasil	(21)3981-0500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: 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\$)	
Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são atualizados conforme as condições estabelecidas nos termos de securitização.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
Praia de Botafogo, 228, sala 907-parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect			
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.		
(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii) A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc			
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.		
Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação vigente, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da assembleia geral, o Administrador disponibilizará, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, todas as informações para a participação dos Cotistas na assembleia geral e todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas. i) Para comprovação da qualidade de cotista e representação de cotista em assembleia, independentemente do voto ser proferido presencialmente ou a distância, o Administrador deverá receber cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional (Considera-se "documentação de identificação" qualquer 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 do estatuto/contrato social ou 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, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano). ii) Conforme o Regulamento do Fundo, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas. iii) Para a participação à distância na assembleia geral, os cotistas enviarão o voto, juntamente com a documentação de identificação, para o endereço eletrônico indicado no edital de convocação, dentro do prazo limite nele estabelecido. Os cotistas poderão, conforme o caso e se previsto no edital de convocação, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos para a participação nas assembleias gerais estarão sempre dispostos no edital de convocação.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
Nos termos do Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.			
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros: (i) Valor da Taxa : 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano (base 252 dias) (ii) Periodicidade de cobrança : mensal (iii) Data de Cobrança : 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. (iv) Valor Mínimo : R\$14.000,00 (quatorze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte no fundo e, após esse período, R\$18.000,00 (dezoito mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros: (i) Valor da Taxa: 1,015% (um inteiro e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias), sendo 0,815% (oitocentos e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias) até que o Patrimônio Líquido da Classe atinja o montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). (ii) Periodicidade de cobrança: mensal. (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. (iv) Valor Mínimo: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) do 7º (sétimo) ao 12º (décimo segundo), inclusive, mês de após início do funcionamento da Classe, e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês após início de funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	RODRIGO DE GODOY	Idade: 51

Profissão:	Diretor	CPF:	006.651.417-77		
E-mail:	atendimentocvm.banco@genial.com.vc	Formação acadêmica:	Administrador		
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:	23/01/2019		
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		
J.P. Morgan	2010/2016	Diretor	Instituição financeira		
BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição financeira		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
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.					
A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.					
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.					
A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535					
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 está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

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 do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº **[=]**, devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“Outorgante”), na qualidade de cotista da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.355.424/0001-09 (“Classe”), administrada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”) e gerida pela **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73 (“Gestora”), nomeia e constitui a **KEA CAPITAL MARKETS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, 1700, Torro C, conjunto 48, sala 408, Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 55.440.852/0001-91 (“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, 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 (i) a aplicação dos recursos da Classe na aquisição, na venda, em operações compromissadas ou em quaisquer operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento), seja na venda ou na aquisição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estas e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estas, observados os critérios de elegibilidade abaixo elencados (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I a esta procuração; e (ii) a aprovação para a contratação da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger”), **KOGNITA LAB S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.133.231/0001-55 (“Kognita”) e da **TABA LEILOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.365.687/0001-37 (“Taba Leilões” e, em conjunto com a Kognita e a Binswanger, “Empresas Conflitadas”), as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora para poderem prestar os seguintes serviços à Classe: (a) Binswanger, para prestar serviços de consultoria imobiliária e especializada, incluindo, mas não se limitando, a (a.i) auxílio na compra, venda e locação de imóveis, (a.ii) gestão e administração de propriedades imobiliárias e aluguéis, (a.iii) gerenciamento e monitoramento de

obras e concorrências de obras; (a.iv) avaliação de imóveis, projetos imobiliários, equipamentos e benfeitorias; (a.v) estudos e inteligência de mercado; e (a.vi) regularização fundiária e documental de imóveis; (b) Kognita, para prestar serviços à Classe nas avaliações dos Ativos Imobiliários; (c) Taba Leilões, para atuar em casos de leilão de imóveis integrantes do patrimônio da Classe ;

(2) assinar e rubricar a ata de assembleia de conflito de interesses (“Assembleia de Conflito de Interesses”), o respectivo livro de atas de assembleias gerais e o livro de presença de cotistas da Classe, a manifestação de voto formalizando o preenchimento do questionário disposto em eventual consulta formal para deliberação dos cotistas da Classe, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na assembleia geral de cotistas que deliberará sobre a ordem do dia acima elencada e os tivesse praticado pessoalmente; e

(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

A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados descritos acima e a contratação de Empresas Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Oferta”) e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento.

Em que pese a disponibilização da procuração de conflito de interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada procuração de conflito de interesses, de Ativos Conflitados.

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 DEFINITIVO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

(i) a aplicação dos recursos da Classe na aquisição, na venda, em operações compromissadas ou em quaisquer operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento), seja na venda ou na aquisição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estas, observados os critérios de elegibilidade abaixo elencados (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I a esta procuração.

Favor

Contra

Abstenção

(ii) a aprovação para a contratação da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger”), **KOGNITA LAB S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.133.231/0001-55 (“Kognita”) e da **TABA LEILOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.365.687/0001-37 (“Taba Leilões”) e, em conjunto com a Kognita e a Binswanger, (“Empresas Conflitadas”), as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora para poderem prestar os seguintes serviços à Classe: (a) Binswanger, para prestar serviços de consultoria imobiliária e especializada, incluindo, mas não se limitando, a (a.i) auxílio na compra, venda e locação de imóveis, (a.ii) gestão e administração de propriedades imobiliárias e aluguéis, (a.iii) gerenciamento e monitoramento de obras e concorrências de obras; (a.iv) avaliação de imóveis, projetos imobiliários, equipamentos e benfeitorias; (a.v) estudos e inteligência de mercado; e (a.vi) regularização fundiária e documental de imóveis; (b) Kognita, para prestar serviços ao Fundo nas avaliações dos Ativos Imobiliários; (c) Taba Leilões, para atuar em casos de leilão de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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 em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas da Classe, de forma que o Outorgante se torne cotista da Classe.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do regulamento do Fundo e do anexo descritivo da Classe conforme aprovados por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Regulamento”), do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do MAG Multiestratégia Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”) e do “*Manual de Exercício de Voto Para Assembleia Extraordinária de Cotistas da MAG Multiestratégia Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“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 (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável e irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; 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 /ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (D) A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do termo de aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e cancelada, pelo Outorgante, unilateralmente, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço: Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-040, aos cuidados de Rodrigo Godoy; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail assembleia@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Outorgante à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

- (F) É permitido o substabelecimento 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, ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, 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]

ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Critérios para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) em situação de conflito de interesses:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- (iii) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a fundos de investimento imobiliário (“FII”).

Critérios para aquisição de cotas de FII em situação de conflito de interesses:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão ou escritural;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido a preço considerado como preço vil, a critério da Gestora.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A deliberação objeto da Assembleia de Conflito de Interesses poderá ser ratificada de tempos em tempos, conforme assim exigido pela regulamentação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI – MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DE MATÉRIA RELATIVA A CONFLITO DE INTERESSES

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 27.652.684/0001-62, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para exercício da atividade de administração carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administradora”) da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.355.424/0001-09 (“Classe”), vem, por meio do presente manual de exercício de voto (“Manual de Exercício de Voto”), oferecer orientação para exercício de voto em assembleia especial extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), e 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 Primária da 1ª Emissão de Cotas do MAG Multiestratégia Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

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 da da Classe (“Oferta”), mediante a divulgação do anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento”) em local e horário a serem definidos no edital de convocação, observada a possibilidade de realização por meio do procedimento de consulta formal.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a seguinte deliberação: (i) aplicação dos recursos da Classe na aquisição, na venda, em operações compromissadas ou em quaisquer operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento), seja na venda ou na aquisição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estas e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas

a estas, observados os critérios de elegibilidade abaixo elencados (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I; e (ii) aprovação para a contratação da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger”), **KOGNITA LAB S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.133.231/0001-55 (“Kognita”) e da **TABA LEILOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.365.687/0001-37 (“Taba Leilões”) e, em conjunto com a Kognita e a Binswanger, “Empresas Conflitadas”), as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora para poderem prestar os seguintes serviços à Classe: (a) Binswanger, para prestar serviços de consultoria imobiliária e especializada, incluindo, mas não se limitando, a (a.i) auxílio na compra, venda e locação de imóveis, (a.ii) gestão e administração de propriedades imobiliárias e aluguéis, (a.iii) gerenciamento e monitoramento de obras e concorrências de obras; (a.iv) avaliação de imóveis, projetos imobiliários, equipamentos e benfeitorias; (a.v) estudos e inteligência de mercado; e (a.vi) regularização fundiária e documental de imóveis; (b) Kognita, para prestar serviços ao Fundo nas avaliações dos Ativos Imobiliários; (c) Taba Leilões, para atuar em casos de leilão de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Critérios de Elegibilidade a Serem Observados na Aquisição de Ativos Conflitados

Critérios para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) em situação de conflito de interesses:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM;
- (iii) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a fundos de investimento imobiliário (“FII”).

Crêterios para aquisi o de cotas de FII em situa o de conflito de interesses:

- (i) **Ambiente de negocia o.** As cotas dos FII deverão ser admitidas   negocia o em mercado de bolsa ou de balcão ou escritural;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Crêterios para venda de Ativos em situa o de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido a preço considerado como preço vil, a critério da Gestora.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUA O DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os cotistas da Classe, seus representantes legais ou procuradores legalmente.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não ; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço ; **(iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe no que se refere   matéria em vota o; **(v)** o cotista, na hipótese de delibera o relativa a laudos de avalia o de bens de sua propriedade.

Quóruns de instala o e delibera o

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) cotista, sendo que a aprova o da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprova o prévia de cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe de cotas da Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

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, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne cotista, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora (“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.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos investidores sob condição suspensiva à integralização das Cotas por eles subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, para deliberar (a) pela aquisição, pela Classe, de Ativos Conflitados, bem como (b) pela contratação das Empresas Conflitadas, as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora, para prestação de serviços à Classe, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM 175 tal aquisição e contratação configuram potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflitos 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 a matéria a ser votada na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável e irretroatável; (iii) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada por investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; 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 outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do termo de aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, observados os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, pelo investidor, unilateralmente, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço: Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-040, aos cuidados de Rodrigo Godoy; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail assembleia@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo investidor à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora incentivam e destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, de Ativos Conflitados.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE.

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 a Administradora, por meio do endereço abaixo:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 913, Botafogo
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro/RJ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VII – MATERIAL PUBLICITÁRIO

MAG

INVESTIMENTOS

GRUPO MONGERAL  AEGON



A EXPERIÊNCIA DE UMA **REDE GLOBAL** COM
O CONHECIMENTO DE UMA **GESTORA LOCAL**

DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo") e do anexo descritivo da Classe (conforme definida abaixo) conforme aprovados por meio do "Instrumento Particular de Constituição do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Regulamento") e prestadas pela MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Gestor"), na qualidade de gestor da Classe, no âmbito da pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta") das cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas" e "Emissão", respectivamente), a serem distribuídas pela KEA CAPITAL MARKETS LTDA. ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta, em conjunto com a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Administradora" ou "Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA, POR PARTE DOS COORDENADORES E DO GESTOR, JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DA OFERTA OU DAS COTAS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SER TRATADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. OS COORDENADORES, O GESTOR E SEUS REPRESENTANTES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUAISQUER PERDAS QUE POSSAM ADVIR COMO RESULTADO DE DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS PELO INVESTIDOR.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM INFORMAÇÕES OBTIDAS ATÉ 22 DE ABRIL DE 2025. OS COORDENADORES E O GESTOR NÃO ATUALIZARÃO QUAISQUER DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, AS QUAIS ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO AOS DESTINATÁRIOS DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DA CLASSE NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO É UM DOCUMENTO COMPLETO, DE MODO QUE POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO, O RESPECTIVO ANEXO DA CLASSE E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA OS INVESTIMENTOS NAS COTAS.

FOCO EM **GERAÇÃO DE VALOR E RENDA MENSAL** EM UMA ESTRATÉGIA DE **GESTÃO ATIVA**

MAG Multiestratégia FII – MAGM11

Time experiente e
com **capacidade de originação** proprietária

Gestão ativa atenta aos ciclos econômico-imobiliários

Mandato híbrido e busca de oportunidades em múltiplos segmentos imobiliários e diferentes classes de ativos

Uso inovador de **dados e IA**

Segurança de um **grupo centenário**
com governança e gestão de riscos



Crédito imobiliário
(CRIs)



Cotas de FIIs



Imóveis
(Tijolo)



Desenvolvimento
imobiliário



Ações de empresas
imobiliárias

Volume da 1ª emissão
R\$ 100 milhões

Expectativa de
retorno do fundo¹

13,22% a.a.
retorno isento
total líquido

1,10% a.m.
Dividend yield médio
nos primeiros 3 anos

Cronograma
resumido
da oferta

Início do 1º Período
de Subscrição
29/04/2025

Data da 1ª Liquidação
da Oferta
12/05/2025

Início do 2º Período
de Subscrição
13/05/2025

Data da 2ª Liquidação
da Oferta
30/06/2025



Fonte: MAG Investimentos. Notas: ¹ Conforme Estudo de Viabilidade, com retorno total e dividendo médio de 3 anos.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. AS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ÍNDICE

Quem está por trás?

1

A gestora: MAG Investimentos

2

O fundo: MAG Multiestratégia FII
MAGM11

3

Resumo da oferta

4

Fatores de Risco

5

A CREDIBILIDADE DE QUEM ESTÁ HÁ MAIS DE 180 ANOS CONSTRUINDO UMA HISTÓRIA DE SUCESSO

União de 2 grupos centenários

MONGERAL AEGON

Desde 1835
no Brasil

Desde 1844
na Holanda

MAG

Seguros, Previdência
e Gestão de recursos



AEGON no Mundo

EUR 9,3 Bi
de patrimônio líquido

EUR 327 Bi
de ativos totais

EUR 332 Bi de
ativos sob gestão

Foco global na
gestão de
ativos reais



MAG no Brasil

R\$ 1,1 Bi
de patrimônio líquido

R\$ 5,35 Bi
de ativos totais

R\$ 16 Bi de
ativos sob gestão

Início da gestora de
fundos imobiliários
em 2024



A EXPERIÊNCIA DE UMA
REDE GLOBAL COM O
CONHECIMENTO DE
UMA **GESTORA LOCAL**

R\$ 16 Bi de ativos sob gestão

MOODY'S Rating MQ1¹

MONGERAL AEGON Governança e gestão
de risco centenários



**Times especializados nas
estratégias de atuação**
+40 pessoas

Renda fixa

Crédito privado

Multimercado

Renda variável

Imobiliário

Início em 2024 com
nova equipe de sócios

¹ A classificação de risco foi atribuída à Mongeal Aegon Investimento Ltda.

Fonte: MAG investimentos

TRAJETÓRIA NOTÁVEL NO SETOR IMOBILIÁRIO

Os sócios da gestora possuem um **ecossistema de serviços imobiliários** com diversas parcerias e sinergias potenciais com a gestora



Consultoria imobiliária

Consultoria imobiliária full service



Leilões

Empresa de leilões com foco no mercado imobiliário



Inteligência artificial

Empresa de IA com a mais completa base de dados imobiliários e geoespaciais do país



Financiamento imobiliário

Correspondente bancário e originador de financiamento imobiliário para pessoas físicas

ÍNDICE

Quem está por trás?

1

A gestora: MAG Investimentos

2

O fundo: MAG Multiestratégia FII
MAGM11

3

Resumo da oferta

4

Fatores de Risco

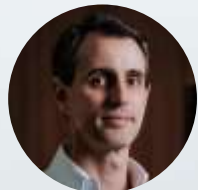
5

TIME ESPECIALIZADO NO SETOR IMOBILIÁRIO

com expertises complementares

Gestão de portfólio

Análise, originação e estruturação de crédito imobiliário



Tomaz de Gouvêa

Itaú IBBA | Head Comercial e de Produtos Imobiliários



Sócio-diretor

XP Inc. | Sócio e Head de Mercado de Capitais

Avaliação e transações de compra/venda/locação de imóveis

Análise e execução de todo o ciclo imobiliário



Nilton Molina Neto



Sócio



Sócio-fundador



Sócio fundador

Dados e inteligência artificial

Modelagem para tomada de decisão e monitoramento dos investimentos



Eduardo Zylberstajn



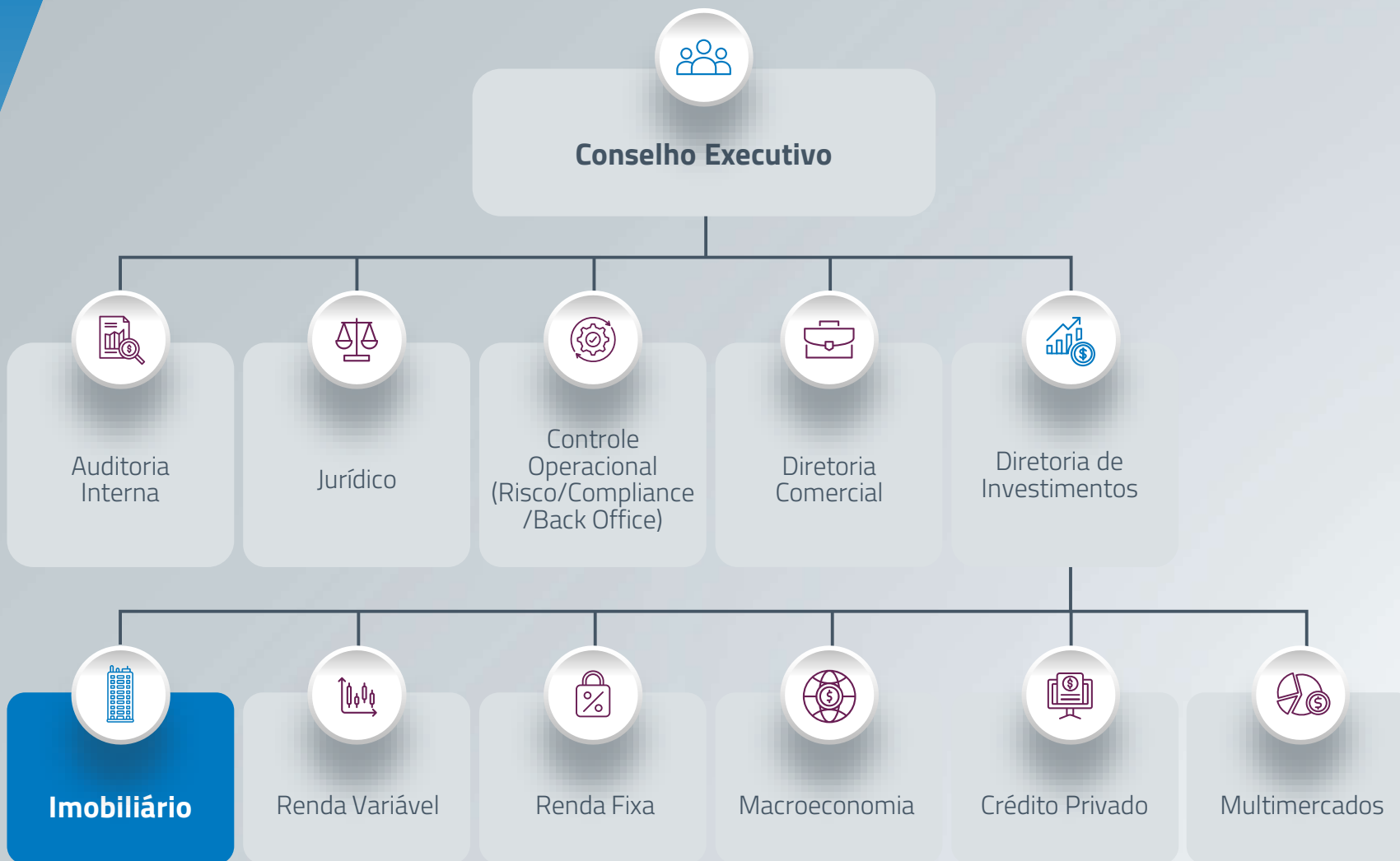
Sócio e CEO



Pesquisador

DataZAP | Sócio

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



Tomaz de Gouvêa
Gestão e Crédito

- **20+ anos** de experiência nos mercados de capitais e imobiliário, em especial na originação e estruturação de crédito imobiliário e gestão de fundos
- Head Comercial e de Produtos Imobiliários do Itaú BBA
- Sócio-diretor da Vista Real Estate, Sócio e Head de Mercado de Capitais da XP Inc.



Nilton Molina Neto
Tijolo e Desenvolvimento

- **10+ anos** de experiência em consultoria imobiliária
- Sócio e CEO por aprox. 10 anos da Binswanger Brazil, uma das top 5 consultorias imobiliárias do Brasil
- **250+ transações imobiliárias** vários segmentos
- Sócio-fundador da Taba Leilões



Eduardo Zylberstajn
Dados e IA

- **20+ anos** de experiência em inteligência para o setor imobiliário
- Sócio e CEO da Kognita Lab, Pesquisador da Fipe
- Criador do índice imobiliário FipeZAP e co-fundador da DataZAP
- Foi consultor do Banco Mundial, professor na FGV/EESP, pesquisador da Fipe e trader de derivativos no Itaú BBA



Fernando Gabriades
Comercial e RI

- **20+ anos** de experiência em RI e captação de recursos
- Sócio e Diretor Comercial da MAG Investimentos
- Head Comercial da SulAmérica Investimentos
- Head Comercial no Banco Alfa

ÍNDICE

Quem está por trás?

1

A gestora: MAG Investimentos

2

**O fundo: MAG Multiestratégia FII
MAGM11**

3

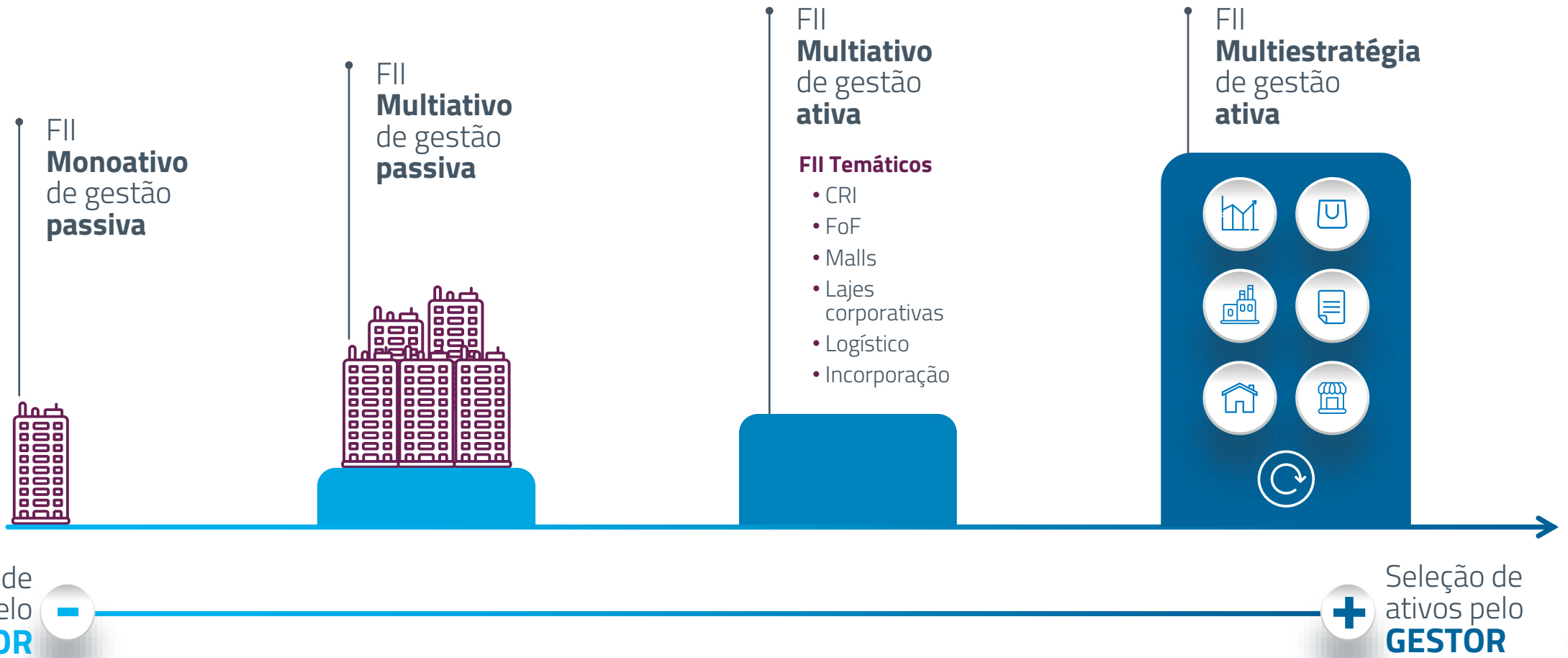
Resumo da oferta

4

Fatores de Risco

5

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL



Seleção de ativos pelo **INVESTIDOR**

Seleção de ativos pelo **GESTOR**

ESTRATÉGIA PARA RENTABILIZAR EM QUALQUER CENÁRIO

MAG Multiestratégia FII

Geração de valor e renda mensal com mandato híbrido e diversificado



Investimentos através de diferentes classes de ativos



Crédito imobiliário (CRIs)



Imóveis (Tijolo)



Cotas de FIIs



Ações de empresas imobiliárias



Desenvolvimento imobiliário



Busca ativa de oportunidades em múltiplos segmentos imobiliários



Tradicionais

Lajes corporativas

Logístico

Industrial

Malls

Varejo

Residencial



Emergentes

Multifamily

Self storage

Data center

dentre outros

ESTRATÉGIA PARA RENTABILIZAR EM QUALQUER CENÁRIO

MAG Multiestratégia FII

Gestão ativa atenta aos ciclos econômico-imobiliários



Experiência no setor imobiliário e capacidade para **identificar o momento de ciclo**



Uso inovador de **dados e IA** no processo de gestão do fundo



Acesso ao mercado e agilidade para fazer as realocações necessárias

GERAÇÃO DE ALFA

Sócios com **mais de R\$40bi de crédito imobiliário** concedido, **mais de 250 transações imobiliárias** em diversos segmentos e **pioneiro no uso de tecnologia no setor imobiliário**

Parceria com a Kognita¹ para o desenvolvimento de **modelos de dados e algoritmos** que auxiliarão a identificação de oportunidades, a tomada de decisão e o monitoramento dos investimentos

Capacidade de **originação e estruturação própria** de ativos, com amplo acesso ao mercado em todo o Brasil

FUNDAMENTO IMOBILIÁRIO EM TODO OS CICLO DE INVESTIMENTO



Originação

- **Direta:**
 - Incorporadoras, loteadoras e desenvolvedores
 - PropCos e gestoras
 - Cias demais setores (BTS, BTL)
- **Indireta:**
 - Securitizadoras
 - Instituições financeiras
 - Consultorias e brokers
- Estabelecimento de parcerias de longo prazo com as contrapartes
- Proximidade comercial permite antecipar movimentos



Análise e estruturação¹

- Análise profunda dos segmentos e regiões de atuação com atenção aos fundamentos imobiliários dos ativos diretos ou subjacentes
- Viabilidade financeira, com foco no fluxo de caixa, e análise de precificação atual e prospectiva
- Definição e negociação de estrutura de investimento eficiente e condições
- Rigor nas due diligences, mensuração e mitigação dos riscos
- Compliance na formalização das aquisições, CRIs, garantias, locações e acordos



Acompanhamento e monitoramento

- Avaliação contínua dos dados, premissas, ciclos econômico-imobiliários e mercados líquidos
- Acompanhamento de alterações legais e regulatórias que afetem o valor e a vocação dos ativos
- Monitoramento de preço, liquidez, crédito, garantias, obrigações e da administração dos ativos imobiliários



Gestão ativa para geração de alfa

- Busca por fazer as realocações necessárias entre segmentos e classes de ativos conforme o momento dos ciclos
- Participação ativa no mercado secundário para capturar possíveis ganhos e yield compressions
- Balanceamento do portfólio para geração de valor com distribuição mensal de renda



Governança e gestão de risco centenários + Dados e Inteligência Artificial



Fonte: MAG investimentos | 1- Eventuais fees de estruturação referentes aos valores investidos pelo MAGM11 serão revertidos para o fundo.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ALOCAÇÃO ALVO DOS RECURSOS DA PRIMEIRA EMISSÃO

Classes de ativos

Crédito imobiliário CRIs

Alocação-alvo (%)

75%



Alocação-alvo (R\$ mm)

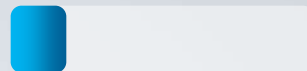
75

Retorno esperado

CDI + **4,50%** a.a. / IPCA + **11,00%** a.a.

Cotas de FIs

20%

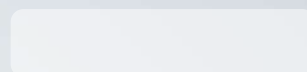


20

14,00% a.a.

Imóveis (Tijolo)

0%

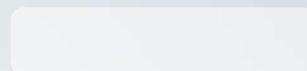


0

9,00% a.a. + IPCA

Desenvolvimento imobiliário

0%

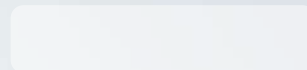


0

IPCA + **15,00%** a.a.

Ações de empresas imobiliárias

0%

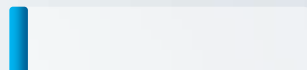


0

15,00% a.a.

Caixa

5%



5

77,50% do CDI

Fonte: MAG Investimentos. Notas: Conforme Estudo de Viabilidade, com retorno total e dividendo médio de 3 anos.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. AS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO

RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

(R\$ milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receitas recorrentes	13.231	13.517	12.460
CRIs	9.410	10.721	9.652
FIs	1.760	2.299	2.391
Imóveis	-	-	-
Ações	-	-	-
Projetos imobiliários	-	-	-
Caixa	2.061	497	418
Ganho de capital	2.011	2.024	1.795
CRI	1.559	1.558	1.415
FIs	452	466	380
Imóveis	-	-	-
Ações	-	-	-
Projetos imobiliários	-	-	-
Despesas totais	(1.535)	(1.226)	(1.226)
Taxa de adm., gestão e custódia	(1.000)	(1.000)	(1.000)
Outras despesas	(534)	(226)	(226)
Resultado Caixa ex-perfee	13.702	14.316	13.029
Taxa de performance	(26)	(381)	(974)
Dividendos (100% caixa)	13.677	13.934	12.055
Div. Yield (% a.a.)	13,68%	13,93%	12,06%
Div. Yield (% a.m.)	1,14%	1,16%	1,00%
IPCA + spread (% a.a.)	7,99%	9,17%	7,82%
IPCA + spread (% a.a.) - líquido de IR	10,33%	11,56%	9,89%

Fonte: MAG Investimentos. Notas: Conforme Estudo de Viabilidade, com retorno total e dividendo médio de 3 anos.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. AS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Projeções sujeitas à alterações em função de mudanças nas taxas de juros do mercado futuro.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ÍNDICE

Quem está por trás?

1

A gestora: MAG Investimentos

2

O fundo: MAG Multiestratégia FII
MAGM11

3

Resumo da oferta

4

Fatores de Risco

5

CARACTERÍSTICA GERAIS DA 1ª EMISSÃO DO MAG MULTIESTRATÉGIA FII

Gestor



Coordenador Líder



Coordenador



Administrador



Tipo de oferta
CVM 160



Público alvo da oferta
Investidores qualificados



Categoria Anbima
FII Híbrido
Gestão Ativa



Forma de Constituição e prazo
Condomínio fechado com prazo de duração indeterminado



Código de negociação na B3
MAGM11



Taxa de administração e gestão
1% a.a.



Taxa de performance
20% do que exceder IPCA + yield médio IMA-B



Volume da oferta
R\$ 100 MM

Volume mínimo
R\$ 20 MM
Lote adicional
até R\$ 25 MM



Valor da cota
R\$ 10



Custos da oferta
R\$ 0,05 por cota



Aplicação mínima
R\$ 100 (10 cotas)

MAG MULTIESTRATÉGIA FII

Cronograma indicativo da oferta



ÍNDICE

Quem está por trás?

1

A gestora: MAG Investimentos

2

O fundo: MAG Multiestratégia FII
MAGM11

3

Resumo da oferta

4

Fatores de Risco

5



FATORES DE RISCO

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

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

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

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



FATORES DE RISCO

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, a Classe desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo e a Classe estão sujeitos aos efeitos da política econômica, fiscal e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiros e de capitais, instabilidade social e política, alterações regulatórias e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo e da Classe. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

Dessa forma, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iii) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, seus Cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos da Classe. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. 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, e conseqüentemente os cotistas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.



FATORES DE RISCO

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e conseqüentemente poderá afetar os cotistas.

Risco relacionado à liquidez

O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas. 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.

Risco tributário

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pela Classe sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais da Classe que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário da Classe.



FATORES DE RISCO

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, para que seja conferida a isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que trata o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, a Classe deve (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, deste modo, deve ser observado que a Classe pode não conseguir atingir ou manter tais características. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe e (ii) cujas cotas não lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda dependem de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da “nova regulamentação” da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro da Classe e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe 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.

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento e a regulamentação vigente preveem determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora, os quais que dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, ou entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços de formador de mercado; (v) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços de distribuidor, exceto para a primeira emissão ou se houver a previsão de taxa de distribuição, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014; (vi) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, dentre outros previstos no Regulamento e na Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.



FATORES DE RISCO

A Administradora, após o encerramento da Oferta, convocará AGE de Conflito de Interesses para deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados.

Desta forma, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia da Classe, de operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas da Classe e pelos órgãos reguladores, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Os preços dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados 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 causar perdas à Classe.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos da Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pela Classe, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.



FATORES DE RISCO

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, a Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis: A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.



FATORES DE RISCO

(iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: A 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. 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 conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode 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.

(iv) Risco de aumento dos custos de construção: A 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, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá 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.

(v) Risco de desastres naturais e 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, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. 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, a Classe 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



FATORES DE RISCO

(vi) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes 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.

(vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem 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, 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.

(viii) Risco de vacância: Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(ix) 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. 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.

(x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração 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 da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.



FATORES DE RISCO

(xi) Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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 à Classe.



FATORES DE RISCO

(xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas da Classe e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

(xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

(xv) Riscos relacionados à regularidade de área construída: 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 a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

(xvi) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"): Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio da Classe, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.



FATORES DE RISCO

(xvii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: A atuação da Classe 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 imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados 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 da Classe de alienação dos ativos imobiliários 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 imóveis residenciais, escritórios e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xviii) Risco Relativos à Aquisição de Empreendimentos Imobiliários: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, 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 à Classe. Adicionalmente, a Classe 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 a Classe, 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 a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xix) Risco de sujeição dos Imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Os 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.



FATORES DE RISCO

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, a Classe está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

(xx) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo a Classe ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxi) Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros: Considerando que a classe pode realizar a exploração de imóveis e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que a Gestora considere adequadas, podendo afetar negativamente a Classe e os Cotistas.

(xxii) Risco relacionado à possibilidade da Classe adquirir Ativos Imobiliários onerados: Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e consequentemente, os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos ativos.



FATORES DE RISCO

Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia 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 as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

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

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

A propriedade de Cotas da Classe não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Risco de crédito dos ativos da Carteira

Os ativos que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.



FATORES DE RISCO

Risco Operacional

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

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora, e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "vi".



FATORES DE RISCO

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos 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. Os Ativos-Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, observada a ,

Risco de liquidação antecipada da Classe e/ou da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente 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. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco da Distribuição Parcial

Caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Montante Inicial da Emissão, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Imobiliários e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, e consequentemente afetar os Cotistas.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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 pode impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para os Coordenadores terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto 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 pelos Investimentos Temporários. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.



FATORES DE RISCO

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores 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 afetar negativamente os Cotistas.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. 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.

A Gestora utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade da Classe não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora ou da Classe. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, divulgação do formulário de liberação e da obtenção de autorização enviada pela B3.



FATORES DE RISCO

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão e/ou Carta Convite, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e consequentemente o rendimento das Cotas.

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 da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações na Classe diluídas.



FATORES DE RISCO

Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em Ativos-Imobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, sendo certo que os limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros se aplicam apenas a ativos financeiros, não havendo limites para ativos que sejam imóveis e/ou quotas de sociedades de propósito específico. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor dos Ativos Imobiliários em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de diluição

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

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira de ativos da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora, que estejam de acordo com a política de investimento.



FATORES DE RISCO

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.

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, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Imobiliário da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Imobiliário da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas da Classe, seus rendimentos e, conseqüentemente, seus Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, 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. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.



FATORES DE RISCO

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Classe, ou (iii) liquidação do Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos 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.

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar 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 que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade das Cotas e conseqüentemente a rentabilidade dos Investidores.

Risco relacionado à substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado, o rendimento das Cotas e conseqüentemente a rentabilidade dos Investidores.



FATORES DE RISCO

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado da Classe

Considerando que a Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação da Classe.



FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

A Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de, caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, havendo impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista.

Demais riscos

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

MAG
INVESTIMENTOS

GRUPO MONGERAL AEGON


KEA
CAPITAL MARKETS

genial



imob@mag.com.br

Ligue para nós



+55 (11) 2764-3535
+55 (21) 3722-2377



Travessa Belas Artes n°5, 1° andar,
Centro - Rio de Janeiro

Av. Pres. Juscelino Kubitschek n°1830,
12° andar, Itaim Bibi - São Paulo



www.maginvestimentos.com.br



marcos@keacapital.com.br



+55 (11) 94024-5024



Avenida Queiroz Filho 1700 – Torre
C, Conj. 408
Vila Leopoldina – São Paulo



www.keacapital.net/



middleadm@genial.com.vc



+55 (11) 3206-8381



Praia de Botafogo, 228, sala 913
Botafogo – Rio de Janeiro



www.genialinvestimentos.com.br



MAG

INVESTIMENTOS

GRUPO MONGERAL  AEGON