

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.045.944/0001-56

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ nº 24.503.059/0001-60

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 5º andar – Itaim Bibi, CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tipo ANBIMA: Papel, Fundos, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.125.000 (dois milhões, cento e vinte e cinco mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 67.045.944/0001-56 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 212.500.000,00*

(duzentos e doze milhões e quinhentos mil 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); (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 XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 53.125.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e vinte e cinco mil reais) correspondente a 531.250 (quinhentas e trinta e uma mil duzentas e cinquenta) 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 CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.656.250 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 265.625.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais).

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

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a ANBIMA em 20 de maio de 2026.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 05 de junho de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

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

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

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

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 15 a 38.

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

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

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

A data deste Prospecto Preliminar é 28 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

DEMAREST

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	12
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	14
4. FATORES DE RISCO	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	17
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	17
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe	17
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	18
Riscos relacionados às incorporadoras e/ou construtoras.....	18
Risco de crédito.....	18
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa.....	19
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	19
Risco de não aquisição pelo FII Master dos Ativos-Alvo do pipeline indicativo	19
Riscos institucionais	20
Riscos tributários.....	20
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	21
Risco de potencial conflito de interesse.....	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	22
Risco regulatório	22
Risco imobiliário	23
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	23
Risco jurídico	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do FII Master.....	24
Risco da morosidade da justiça brasileira	24
Riscos relacionados à liquidez	24
Risco da marcação a mercado.....	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	24
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica.....	25
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.....	25
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	26
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos Ativos-Alvo imobiliários do FII Master.....	26
Risco de mercado do FII Master	26
Risco de desempenho passado	27
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta	27
Risco de não concretização da Oferta	27
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	27
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27
Risco de restrição na negociação dos ativos	28
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias.....	28

Risco operacional	28
Risco de concentração da carteira da Classe.....	28
Risco relativo à concentração e pulverização.....	28
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	29
Risco relativo a não substituição da Administradora ou da Gestora	29
Risco de governança.....	29
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	29
Riscos associados à liquidação do Fundo	30
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	30
Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo.....	30
Risco de uso de derivativos	30
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos ativos do FII Master.....	30
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	31
Riscos de investimento de longo prazo	31
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas	31
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência	31
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	31
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	32
Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pelo FII Master	32
Riscos de despesas extraordinárias.....	33
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	33
Risco relativo às novas emissões de Cotas	33
Risco decorrente de alterações do Regulamento	33
Risco de sinistro	33
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	34
Risco de não contratação de seguro	34
Riscos ambientais.....	34
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	35
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento.....	36
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	36
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	36
Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados	36
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário	37
Risco de aumento da concorrência imobiliária e impacto na comercialização dos empreendimentos investidos pelo FII Master	37
Risco de mercado das Cotas da Classe	38
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional	38
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	38
5. CRONOGRAMA.....	39
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	41
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	43
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	45
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	45
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)	45
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	49
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	49

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	53
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	54
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	57
8.4 Regime de distribuição	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	60
8.7 Formador de mercado	61
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	61
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	61
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63
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	65
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	67
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	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	78
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	85
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	95

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	107
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	143
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	159
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE.....	165
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	173
ANEXO VI	OUTRAS INFORMAÇÕES DO FUNDO, DA OFERTA E DA GESTORA	181

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Emissão**”), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 28 de maio de 2026 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora (“**Administradora**”), o Coordenador Líder, a **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 5º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob nº 24.503.059/0001-60, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.378, expedido em 06 de dezembro de 2016, na qualidade de gestora (“**Gestora**”) e o Fundo em 28 de maio de 2026 (“**Contrato de Distribuição**”).

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

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

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

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

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

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a

quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento da Classe.

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

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes 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 e 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 das 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 nos termos descritos acima.

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

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

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

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTO.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

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

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 ("**Custodiante**").

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

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

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

No âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A ("**Cotas A**") e da subclasse B ("**Cotas B**") da classe única do FII Master (conforme adiante definido) ("**Oferta do FII Master**"), quaisquer investidores que realizem a subscrição e integralização de Cotas A do FII Master ("**Investidor(es) do FII Master**"), exclusivamente perante o Coordenador Líder, receberão o valor necessário para arcar com os custos e despesas de eventual oferta pública de cotas do respectivo Investidor do FII Master (desde que seja necessária oferta pública para captar os recursos para as referidas subscrições e integralizações), incluindo o comissionamento do(s) respectivo(s) coordenador(es), nos termos da alínea "a" do inciso XIV do art. 117 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), os quais serão abatidos da comissão de coordenação e estruturação devida ao coordenador líder da Oferta do FII Master, conforme descrito no contrato de distribuição celebrado no âmbito da Oferta do FII Master.

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

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 212.500.000,00 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 531.250 (quinhentas e trinta e uma mil duzentas e cinquenta) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a até R\$ 53.125.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e vinte e cinco mil reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.656.250 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta) Cotas, equivalente a até R\$ 265.625.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), e, caso haja o exercício,

deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 425.000 (quatrocentas e vinte e cinco mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 2.125.000 (dois milhões, cento e vinte e cinco mil) 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.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em fase de constituição e registro perante a CVM (“**FII Master**”).

O FII Master tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante investimento preponderante em ativos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, conforme alterada, bem como pelas demais normas que o disciplinem, alterem, complementem ou venham a substituí-lo (“**PMCMV**” ou “**Programa**”).

Os ativos-alvo do FII Master compreendem, notadamente: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados preponderantemente para exploração residencial enquadrada no Programa, em quaisquer de suas faixas, modalidades, linhas ou subprogramas, bem como empreendimentos de uso misto cuja porção residencial seja enquadrada no Programa (“**Empreendimentos Elegíveis**”), para desenvolvimento, construção, retrofit, requalificação e/ou posterior alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“**SPE**”); (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis vinculados a Empreendimentos Elegíveis, incluindo direito de superfície, usufruto, servidão, direito de laje e direitos aquisitivos, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de SPE; (iii) 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 tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e estejam vinculadas ao Programa; (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e cuja atividade preponderante consista no desenvolvimento, incorporação, construção, comercialização ou exploração de Empreendimentos Elegíveis (“**Incorporadoras Elegíveis**”); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, quando vinculados a Empreendimentos Elegíveis; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII vinculadas ao Programa (“**FIP Imobiliário**”), cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário vinculado ao Programa (“**FIA Imobiliário**”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e cuja carteira seja composta, predominantemente, por direitos creditórios vinculados, direta ou indiretamente, ao Programa (“**FIDC Imobiliário**”); (vii) cotas de outros FII cuja política de investimento contemple, direta ou indiretamente, ativos vinculados ao Programa; (viii) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) e cotas de FIDC Imobiliário, cuja destinação de recursos ou lastro tenham vinculação direta ou indireta ao Programa, inclusive aqueles cujo lastro consista em cédulas de crédito imobiliário representativas de créditos vinculados ao Programa, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias cuja carteira de cobertura ou lastro tenha vinculação ao Programa; (x) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”) cuja carteira de cobertura ou lastro tenha vinculação ao Programa; e (xi) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”) cuja carteira de cobertura tenha vinculação ao Programa; e (xii) demais ativos previstos no regulamento do FII Master cuja vinculação ao Programa esteja documentalmente comprovada (“**Ativos-Alvo**”).

Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, de acordo com política de investimento destinada a proporcionar aos Cotistas exposição indireta a ativos vinculados, direta ou indiretamente, ao Programa, por meio do investimento em cotas do FII Master, possibilitando a percepção de rendimentos oriundos do FII Master, bem como, eventualmente, ganho de capital decorrente da negociação de suas cotas.

Os recursos do FII Master serão aplicados, nos termos de sua política de investimentos, com a finalidade de: (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos-alvo que venha a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em Empreendimentos Elegíveis; (ii) auferir receitas decorrentes de arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes de seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e (iii)

auferir rendimentos provenientes dos demais ativos previstos no item 4.11 do regulamento do FII Master, observada a respectiva vinculação ao Programa.

A aquisição dos ativos-alvo pelo FII Master poderá ocorrer à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte de recursos pelo FII Master, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, poderá ser contratado, em nome do FII Master, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos-Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FII Master deverão estar localizados no território brasileiro. O FII Master poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração no âmbito do Programa.

O FII Master poderá, por decisão do Gestor, realizar investimentos, por meio de SPE e/ou de FII, destinados à aquisição de ativos-alvo para o desenvolvimento e construção de Empreendimentos Elegíveis já executados ou em fase de desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das respectivas obras e observem a política de investimentos do FII Master. Nos casos em que os investimentos recaiam sobre Empreendimentos Elegíveis em construção ou reforma, caberá ao Gestor, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma dos respectivos projetos.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos ativos-alvo do FII Master, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas.

Os ativos-alvo integrantes do patrimônio do FII Master poderão ser negociados, adquiridos ou alienados sem necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no regulamento do FII Master, exceto nas hipóteses que caracterizem conflito de interesses entre a Classe, o Administrador, o Gestor e respectivas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que o investimento no FII Master não caracteriza, por si só, situação de conflito de interesses.

O FII Master poderá participar de operações de securitização mediante cessão de direitos creditórios de sua titularidade, incluindo, exemplificativamente, créditos decorrentes de venda, direito real de superfície ou demais operações vinculadas ao Programa.

O FII Master poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em quaisquer das seguintes modalidades de ativos-alvo vinculados ao Programa: (i) cotas de FII; (ii) CRI; (iii) cotas de FIP Imobiliário; (iv) cotas de FIDC Imobiliário; e (v) cotas de FIA Imobiliário. Caso o FII Master invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

O FII Master poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso em seu patrimônio. Adicionalmente, após referido ingresso, o Gestor poderá, em nome do FII Master, prestar fiança, aval, aceite ou assumir coobrigações relacionadas às operações integrantes de sua carteira, bem como constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio para garantia das obrigações assumidas.

A parcela remanescente do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada no FII Master poderá ser aplicada em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe, observadas as normas editadas pela CVM e os limites previstos na Resolução CVM 175; e/ou (ii) derivativos utilizados exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição esteja limitada ao valor do patrimônio líquido da Classe (“**Ativos Financeiros**”).

O FII Master também poderá alocar disponibilidades financeiras temporariamente não aplicadas em seus ativos-alvo nos Ativos Financeiros acima indicados.

A Classe e o FII Master não poderão realizar operações de day trade, assim entendidas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da existência de estoque ou posição anterior no mesmo ativo.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimento financeiros regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 destinados exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as disposições do regulamento.

É vedado à Classe e ao FII Master emprestar ou tomar emprestados títulos e valores mobiliários.

Pipeline Meramente Indicativo do FII Master

A Gestora, na data deste Prospecto Preliminar, encontra-se em processo de diligência legal dos Ativos-Alvo listados no quadro abaixo, os quais compõem o pipeline de potenciais aquisições e que compreende a análise jurídica, documental e regulatória dos ativos em conformidade com a política de investimento do FII Master. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para aquisição pelo FII Master.

O **pipeline meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão do FII Master o qual será composto por:

Originação	Tipo de Operação	Localização	Empreendimentos	Volume Total (R\$)	Valor Limite Alocação (R\$)	Vencimento	Duration	Indexador	Spread	% (PL Máximo)	LTV
Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25% a.a.	9,62%	N/A
Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25% a.a.	9,62%	N/A
Própria	Permuta	Manaus/AM	4	R\$25.956.077,24	R\$25.956.077,24	N/A	1,39 anos	IPCA	14% a.a.	8,32%	83,28%
Própria	Permuta	Manaus/AM	16	R\$24.260.846,13	R\$24.260.846,13	N/A	1,46 anos	IPCA	14% a.a.	7,78%	82,50%
Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$15.027.922,90	R\$15.027.922,90	N/A	1,54 anos	IPCA	14% a.a.	4,82%	81,83%
Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$14.947.379,81	R\$14.947.379,81	N/A	1,24 anos	IPCA	14% a.a.	4,79%	85,04%
Própria	Permuta	Manaus/AM	3	R\$14.763.339,53	R\$14.763.339,53	N/A	1,54 anos	IPCA	14% a.a.	4,73%	81,73%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$13.318.616,38	R\$13.318.616,38	N/A	1,75 anos	IPCA	14% a.a.	4,27%	79,48%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$8.767.733,75	R\$8.767.733,75	N/A	0,92 anos	IPCA	14% a.a.	2,81%	88,79%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$5.024.399,98	R\$5.024.399,98	N/A	0,95 anos	IPCA	14% a.a.	1,61%	88,37%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$1.379.108,65	R\$1.379.108,65	N/A	1,26 anos	IPCA	14% a.a.	0,44%	84,75%
Própria	Permuta	Manaus/AM	5	R\$400.229,23	R\$400.229,23	N/A	1,72 anos	IPCA	14% a.a.	0,13%	80,05%
Terceiros	Exposição de Caixa	Diversos/MG	Pulverizado	R\$250.000.000,00	R\$60.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	13% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Exposição de Caixa	Diversos/MG	Pulverizado	R\$200.000.000,00	R\$60.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Antecipação/ Pro Soluta	Diversos	Pulverizado	R\$150.000.000,00	R\$60.000.000,00	definir	N/A	IPCA	13% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Permuta	Rio de Janeiro/RJ	7	R\$204.392.824,56	R\$60.000.000,00	10 anos	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	60,94%
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	Pulverizado	R\$150.000.000,00	R\$60.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	1	R\$300.000.000,00	R\$60.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	13,50% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	Pulverizado	R\$40.000.000,00	R\$40.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	15% a.a.	12,82%	N/A
Terceiros	Permuta	Diversos/MG	17	R\$31.000.000,00	R\$31.000.000,00	18 meses	0,68 anos	CDI	5% a.a.	9,94%	55%
Terceiros	Permuta	Diversos/MG	8	R\$90.000.000,00	R\$30.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	15% a.a.	9,62%	N/A
Terceiros	Permuta	Diversos	Pulverizado	R\$60.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	14% a.a.	9,62%	N/A
Terceiros	Permuta	Rio de Janeiro/RJ	2	R\$22.085.000,00	R\$22.085.000,00	N/A	N/A	IPCA	16% a.a.	7,08%	N/A
Terceiros	Coincorporação	Brasília/DF	1	R\$20.000.000,00	R\$20.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	23% a.a.	6,41%	N/A
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	4	R\$21.000.000,00	R\$21.000.000,00	24 meses	N/A	CDI	5% a.a.	6,73%	55%

O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INDICATIVO E NÃO REPRESENTA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA, COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO EFETIVAMENTE INVESTIDOS, PELO FII MASTER, NOS ATIVOS ALI INDICADOS. NA DATA DESTE PROSPECTO, NEM A CLASSE NEM O FII MASTER CELEBRARAM INSTRUMENTOS VINCULANTES QUE LHES ASSEGUREM O DIREITO DE ADQUIRIR ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. DESSE MODO, A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NESTE PROSPECTO REFLETE APENAS UMA ESTIMATIVA COM BASE NAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA DATA, NÃO CONSTITUINDO COMPROMISSO DO FII MASTER, DA GESTORA OU DE QUAISQUER OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO QUANTO À EFETIVA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ ALOCAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA EM CONFORMIDADE COM AS PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE. A EFETIVA CONCRETIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ, ENTRE OUTROS FATORES, DA DISPONIBILIDADE DE ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER, DA NEGOCIAÇÃO E CELEBRAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS, DA OBTENÇÃO DAS APROVAÇÕES APLICÁVEIS E DA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DOS PROCESSOS DE DUE DILIGENCE. CASO OS RECURSOS CAPTADOS SUPEREM OS MONTANTES NECESSÁRIOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS, OU CASO TAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM CONCLUÍDAS, TOTAL OU PARCIALMENTE, OS RECURSOS PODERÃO SER DIRECIONADOS À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ELEGÍVEIS, CONFORME OPORTUNIDADES IDENTIFICADAS PELO GESTOR, SEMPRE EM OBSERVÂNCIA À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A SELEÇÃO, PRIORIZAÇÃO E EVENTUAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO INDICADOS NO PIPELINE SERÃO REALIZADAS A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR, NO EXERCÍCIO DE SEU JUÍZO DISCRICIONÁRIO E OBSERVADOS OS MELHORES INTERESSES DA CLASSE, A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII MASTER E A CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS DILIGÊNCIAS APLICÁVEIS. ASSIM, OS INVESTIMENTOS PODERÃO SER DIRECIONADOS A UM, A MAIS DE UM OU A NENHUM DOS ATIVOS LISTADOS, CONFORME A DISPONIBILIDADE DOS ATIVOS, AS CONDIÇÕES NEGOCIAIS, A VIABILIDADE JURÍDICA, ECONÔMICA E COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO E DEMAIS FATORES RELEVANTES À ÉPOCA DA ALOCAÇÃO.

EVENTUAIS ESTIMATIVAS, PROJEÇÕES OU INDICAÇÕES DE RENTABILIDADE CONSTANTES DESTE PROSPECTO TÊM CARÁTER MERAMENTE REFERENCIAL E NÃO CONSTITUEM, NEM DEVEM SER INTERPRETADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, COMPROMISSO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, MÍNIMA OU ASSEGURADA, AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE EFETIVA DA CLASSE DEPENDERÁ DO DESEMPENHO DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FII MASTER, DAS CONDIÇÕES DE MERCADO E DE OUTROS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTE PROSPECTO.

Destaca-se, ainda, que a existência das potenciais aquisições acima descritas não constitui garantia de que o FII Master efetivamente alocará recursos nos respectivos ativos. A concretização de tais aquisições está sujeita a uma série de fatores, condições e eventos, incluindo, sem limitação: (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições aplicáveis com os respectivos credores dos ativos indicados e a celebração dos documentos definitivos; (ii) a conclusão satisfatória dos processos de auditoria e due diligence dos ativos indicados; (iii) a disponibilidade dos ativos e a manutenção de condições de mercado compatíveis com a estratégia de investimento do FII Master; e (iv) a liquidação da presente Oferta.

As informações apresentadas acima correspondem à totalidade das informações que, na data deste Prospecto, podem ser divulgadas ao mercado acerca das potenciais aquisições, considerando que determinados aspectos comerciais, financeiros, jurídicos e negociais ainda se encontram em análise, negociação ou verificação e estão sujeitos a obrigações de confidencialidade. A divulgação de informações adicionais neste momento poderia prejudicar o FII Master e/ou comprometer a condução das negociações em curso.

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

Manifestação de voto no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses

Nos termos do artigo 31, caput e §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do FII Master que deliberarem sobre atos que configurem potencial conflito de interesses caracteriza situação de potencial conflito de interesses e, portanto, deve ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Em razão dessa potencial situação de conflito de interesses, a Administradora convocará, após o encerramento da Oferta e a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento, inclusive por meio de consulta formal, assembleia especial de Cotistas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”) para deliberar sobre a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do FII Master.

A Assembleia de Conflito de Interesses deliberará sobre a orientação de voto do Fundo, a ser proferida pela Gestora no âmbito do FII Master, em relação às seguintes matérias (em conjunto, “**Matérias de Conflito do FII Master**”):

(i) a aquisição, pelo FII Master, dos ativos imobiliários descritos no Anexo A à Procuração de Conflito de Interesses que (a) sejam detidos e/ou originados, direta ou indiretamente, pela Gestora, por partes relacionadas à Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; ou (b) estejam em processo de aquisição pela Gestora, por partes relacionadas à Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico e, no momento da aquisição pelo FII Master, venham a ser detidos, direta ou indiretamente, pela Gestora e/ou por tais pessoas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master (“**Ativos Imobiliários Conflitados**”);

(ii) a aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez, conforme definidos em seu regulamento, que sejam ofertados, emitidos, detidos, originados ou estruturados pela Gestora, por pessoas a ela ligadas ou por veículos de investimento por ela geridos, por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FII Master ou por pessoas a ele ligadas, ou que tenham quaisquer dessas pessoas ou veículos como contraparte (“**Ativos-Alvo Conflitados**” e, em conjunto com os Ativos Imobiliários Conflitados, “**Ativos Conflitados**”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII Master, observados os Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa;

(iii) a aquisição e/ou alienação, pelo FII Master, de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou à Administradora (“**Ativos de Zeragem**”), observada a política de investimentos do FII Master e os respectivos Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem; e

(iv) a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, à autorização prévia para que detentores de cotas da subclasse B (subordinadas) do FII Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora, ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do FII Master, nos termos do artigo 78, §2º, inciso II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados

Para fins de aquisição e/ou alienação dos Ativos-Alvo Conflitados, deverão ser observados, conforme aplicável, os seguintes Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa: (i) previsão de remuneração pós-fixada, pré-fixada ou indexada à Taxa DI, ao IPCA/IBGE, ao IGP-M/FGV ou a outro índice oficial; (ii) observância dos limites de concentração e dos demais regramentos previstos na regulamentação aplicável; (iii) no caso de CRI, instituição de regime fiduciário; (iv) realização por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160; e (v) registro na B3.

No caso dos Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ocorrer exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do FII Master, nos termos da política de investimentos prevista em seu regulamento.

Os Critérios de Elegibilidade serão verificados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo FII Master, não se caracterizando como evento de desenquadramento o fato de tais critérios deixarem de ser verificados após a aquisição inicial. A análise será realizada de acordo com a natureza de cada ativo, sendo exigível apenas o atendimento dos critérios efetivamente aplicáveis ao caso concreto; assim, o não atendimento de critério inaplicável ao ativo analisado não impedirá a realização do investimento pelo FII Master.

Os Investidores que aderirem à Oferta durante o Período de Coleta de Intenções poderão, de forma facultativa e sem qualquer obrigatoriedade, outorgar procuração específica (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), sob condição suspensiva de sua efetiva condição de Cotistas, conferindo poderes específicos a terceiro nela indicado para representá-los e votar, em seu nome, na Assembleia de Conflito de Interesses, inclusive em primeira ou segunda convocação, em eventuais retomadas dos trabalhos em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou em consulta formal, conforme a orientação de voto previamente formalizada.

A aprovação da orientação de voto relativa às matérias descritas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, por configurarem potenciais situações de conflito de interesses, deverá ser apurada individualmente em relação a cada matéria e dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso a classe única possua mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso a classe única possua até 100 (cem) Cotistas.

A deliberação relativa à matéria descrita no item **(iv)** acima observará o quórum previsto no artigo 78, §2º, inciso II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, correspondente à aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, sem aplicação dos quóruns qualificados de conflito de interesses previstos para as matérias descritas nos itens **(i)**, **(ii)** e **(iii)** acima.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada pelo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, de forma física ou eletrônica. Para tanto, o Investidor poderá revogar a Procuração de Conflito de Interesses mediante comunicação impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) ou, conforme aplicável, por meio eletrônico em plataforma digital, entregue à Administradora (1) em cópia PDF, por meio eletrônico, pelo e-mail ol-estruturacao-fii@btgpactual.com, até a realização da referida assembleia; ou (2) em via original, na sede da Administradora, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, até a realização da referida assembleia.

A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, não é irrevogável nem irretroatável, contempla a possibilidade de orientação de voto favorável, contrário ou de abstenção em relação a cada uma das Matérias de Conflito do FII Master e, se outorgada, terá validade pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de sua outorga ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro, admitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reserva, a representantes legais, sócios ou colaboradores da outorgada, conforme previsto na respectiva minuta.

A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada à Administradora, à Gestora ou a pessoas a elas ligadas, devendo ser conferida a terceiro independente que não preste serviços de administração, gestão, custódia qualificada de ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Investidor que tenha obtido acesso, recebido e tomado conhecimento do Regulamento, do Prospecto, do Manual de Exercício de Voto e dos demais documentos da Oferta, bem como de todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto nas matérias a serem deliberadas na Assembleia de Conflito de Interesses.

Caso as matérias relativas à aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados e/ou de Ativos de Zeragem não sejam aprovadas, o FII Master não poderá realizar as respectivas operações envolvendo tais ativos, devendo limitar-se aos investimentos permitidos de acordo com sua política de investimentos e com a regulamentação aplicável.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DAS SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DA NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTES DESTA PROPOSTA.

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

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de cotas da subclasse A do FII Master em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, incluindo mas não se limitando a mudanças no Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído originalmente pela Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, cuja rentabilidade dependerá, principalmente, da valorização e da rentabilidade das cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, bem como do desempenho dos ativos integrantes da carteira do FII Master, vinculados direta ou

indiretamente ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A carteira do FII Master poderá compreender, entre outros ativos, ativos de crédito imobiliário, CRI, cotas de FII, FIP Imobiliário, FIDC Imobiliário e FIA Imobiliário, SPEs, incorporadoras elegíveis, direitos reais sobre bens imóveis e participações em Empreendimentos Elegíveis. A rentabilidade das Cotas poderá ser negativamente impactada por fatores como inadimplemento ou deterioração de crédito de devedores, emissores ou contrapartes, variações de mercado, aumento de custos de desenvolvimento, construção ou incorporação, frustração de receitas ou ganhos de capital esperados, desvalorização, desapropriação, restrições de uso ou dificuldade de alienação dos ativos integrantes da carteira do FII Master, direta ou indiretamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados às incorporadoras e/ou construtoras

O FII Master investirá em ativos ligados ao desenvolvimento, incorporação, construção e venda de empreendimentos habitacionais enquadrados no MCMV. Por esse motivo, o desempenho do FII Master poderá ser afetado por fatores econômicos, financeiros e operacionais que impactem o setor imobiliário e da construção civil. Entre esses fatores, destacam-se, por exemplo, o aumento da inflação e dos custos de materiais e mão de obra, eventos climáticos extremos, dificuldades no fornecimento de insumos, paralisações e greves, redução da oferta de crédito para financiamento das obras ou para aquisição de imóveis pelos compradores finais, aumento das taxas de juros dos financiamentos habitacionais, alterações nas regras ou incentivos governamentais aplicáveis ao setor imobiliário e ao MCMV, bem como eventual redução da demanda por imóveis residenciais. A ocorrência de um ou mais desses eventos poderá atrasar obras, aumentar custos, reduzir vendas ou afetar a capacidade de pagamento das obrigações relacionadas aos ativos do Fundo, o que poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis e demais créditos imobiliários, os emissores, cedentes, garantidores ou contrapartes dos ativos integrantes da carteira do FII Master ou da parcela remanescente da carteira da Classe poderão não cumprir suas obrigações de pagamento de principal, juros, atualização monetária, remuneração, penalidades ou demais encargos devidos. Os CRI, FIDC Imobiliários e demais ativos de crédito imobiliário eventualmente detidos pelo FII Master estão sujeitos, ainda, ao risco de pré-pagamento, amortização extraordinária, vencimento antecipado, insuficiência ou execução de garantias, falhas na constituição ou no aperfeiçoamento das garantias, deterioração da qualidade dos créditos e descasamento entre o fluxo de recebimento dos créditos e o fluxo de pagamento devido aos titulares dos respectivos valores mobiliários. Eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores, emissores, garantidores ou contrapartes, bem como alterações nas condições econômicas, legais, regulatórias ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, poderão impactar negativamente o preço, a liquidez e a rentabilidade desses ativos. Nessas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar, negociar ou substituir tais ativos pelo preço e/ou no momento desejados, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos por fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda criando novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição pelo FII Master dos Ativos-Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em cotas do FII Master, o FII Master não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em ativos alvo compatíveis com a sua política de investimentos. Desta forma, o FII Master poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos-Alvo mencionados no pipeline indicativo constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos-Alvo. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os

respectivos vendedores dos Ativos-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; e (iii) à realização da presente oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na oferta, de forma que o FII Master poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado neste Prospecto. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao FII Master e conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente o mercado de incorporação habitacional e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país e, por consequência, do mercado de incorporação habitacional nacional. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral, especialmente potenciais adquirentes de unidades habitacionais, e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), PIS, COFINS¹ nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem

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

10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

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

- (i) Risco de alterações na legislação e regulamentação do PMCMV e do setor imobiliário: considerando que a política de investimento do FII Master prevê aplicação preponderante em ativos vinculados direta ou indiretamente ao Programa, alterações legislativas, regulatórias ou de política habitacional que

restringam, suspendam, descontinuem ou modifiquem substancialmente o Programa, suas faixas, modalidades, linhas, incentivos, requisitos de elegibilidade, condições de financiamento ou demais regras aplicáveis poderão afetar adversamente a viabilidade econômica ou jurídica dos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe; e

- (ii) Risco de alterações na legislação aplicável aos Ativos-Alvo: alterações na legislação ou regulamentação aplicável à incorporação, construção, comercialização, arrendamento, exploração de direito de superfície, securitização, CRI, FIDC Imobiliário, FIP Imobiliário, FIA Imobiliário, LCI, LIG, cotas de FII ou demais valores mobiliários vinculados ao Programa poderão aumentar custos, reduzir receitas, restringir a negociação de ativos, alterar requisitos de enquadramento ou afetar a estruturação e a execução das operações do FII Master, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos e demais ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelo FII Master e, por consequência, pela Classe, ocasionada por fatores como: (i) condições macroeconômicas que afetem a economia, o mercado imobiliário, o mercado de crédito ou a demanda por unidades vinculadas ao Programa; (ii) mudanças de zoneamento, licenciamento, aprovação de projetos ou outras alterações regulatórias que impactem diretamente os Empreendimentos Elegíveis; (iii) mudanças socioeconômicas nas regiões em que os empreendimentos estejam localizados; (iv) alterações desfavoráveis de infraestrutura, mobilidade urbana, disponibilidade de serviços públicos, custos de construção, financiamento ou comercialização; (v) restrições ambientais, urbanísticas, registrais ou operacionais; e (vi) desapropriação, servidões, tombamento ou outras restrições impostas pelo Poder Público. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, pelo FII Master, direta ou indiretamente, de bens imóveis, direitos reais, participações societárias, valores mobiliários ou outros Ativos-Alvo vinculados ao Programa e a efetiva conclusão, registro, liquidação ou implementação da respectiva operação, existe o risco de que tais ativos sejam onerados, sofram constrições, tenham sua situação jurídica, registral, técnica, ambiental ou comercial alterada ou deixem de atender às condições necessárias para a aquisição. Adicionalmente, o FII Master poderá realizar aquisições de ativos de forma parcelada, por permuta, dação em pagamento, integralização em SPE ou FII ou outras estruturas admitidas pela regulamentação aplicável, de modo que alterações de fluxo de caixa, atrasos, inadimplementos, passivos não identificados ou descumprimento de condições precedentes poderão dificultar ou impedir a conclusão da aquisição ou a obtenção dos retornos esperados. Referidos eventos podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do FII Master

Em eventual execução ou aperfeiçoamento das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do FII Master, a Classe poderá suportar, direta ou indiretamente, custos de contratação de assessores legais, técnicos, ambientais, avaliadores, servicers, agentes de cobrança ou outros terceiros necessários à defesa, cobrança, excussão, reforço ou substituição das garantias. Adicionalmente, caso as garantias relacionadas aos Ativos-Alvo sejam insuficientes, inexecutáveis, de difícil realização, estejam sujeitas a disputas ou não sejam aperfeiçoadas tempestivamente, uma série de eventos relacionados à execução, cobrança e reforço dessas garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe

suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com auditorias jurídicas, técnicas, ambientais, imobiliárias, registras, financeiras ou de crédito que poderão ser conduzidas no âmbito da aquisição de um ou mais Ativos-Alvo pelo FII Master) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos, técnicos, ambientais, regulatórios, financeiros, de crédito ou operacionais relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo em virtude do não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade, podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento do FII Master a aquisição, direta ou indireta, de imóveis, direitos reais sobre bens imóveis, participações societárias, cotas de fundos de investimento, valores mobiliários e outros ativos vinculados ao Programa. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como risco de materialização de passivos identificados em ordem de grandeza superior àquela originalmente estimada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a inicialmente vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

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

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

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e

danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 73 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado do FII Master

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do FII Master, que podem aumentar ou diminuir de acordo com flutuações de preços, cotações de mercado, taxas de juros, índices de preços, critérios de precificação e condições de liquidez. A estrutura de subordinação prevista para o FII Master, incluindo a prioridade das cotas da Subclasse A na amortização e no resgate em relação às cotas da Subclasse B, tende a mitigar a exposição econômica da Subclasse A a determinadas perdas da carteira, mas não elimina o risco de que oscilações de mercado, perdas relevantes, inadimplementos, desenquadramentos ou eventos de avaliação e liquidação afetem a rentabilidade do FII Master e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos Ativos-Alvo imobiliários do FII Master

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exposição indireta aos Ativos-Alvo imobiliários do FII Master 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, obras, empreendimentos, contrapartes, fornecedores, garantias ou demais ativos vinculados ao Programa. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FII Master, ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de mercado do FII Master

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos nas cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, observado o percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido previsto no Regulamento. A política de investimento do FII Master admite a aquisição de diferentes modalidades de Ativos-Alvo vinculados ao Programa, inclusive determinados ativos financeiros e valores mobiliários, mas tal possibilidade não garante diversificação efetiva nem elimina concentração de riscos por emissor, devedor, contraparte, empreendimento, região, setor, modalidade de ativo ou exposição ao próprio Programa. Assim, qualquer perda relevante relativa ao FII Master, ao FII Master ou aos ativos de sua carteira poderá ter impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-a a maiores riscos de perdas do que estaria sujeita caso seus investimentos estivessem mais diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo a não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ausência de Obrigação de Recomposição do Índice de Referência do FII Master

O regulamento do FII Master estabelece um Índice de Referência. Referido Índice de Referência será apurado mensalmente e a cada evento de integralização ou amortização de cotas do FII Master. No entanto, não há qualquer obrigação de recomposição ou reenquadramento do Índice de Referência por parte dos cotistas da subclasse B do FII Master, de modo que, em determinadas circunstâncias, a relação de subordinação originalmente estabelecida poderá ser alterada ou reduzida ao longo do tempo, o que poderá afetar o nível de proteção dos cotistas da subclasse sênior, incluindo o Fundo, contra eventuais perdas na carteira do FII Master.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos ativos do FII Master

Apesar de a carteira da Classe ser constituída predominantemente por cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as cotas da Subclasse A do FII Master, sobre os Ativos-Alvo do FII Master ou sobre os Ativos Financeiros da Classe, conforme disposto na regulamentação vigente e no Regulamento. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, observadas as regras do Regulamento. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercer, de forma individual, direitos relacionados aos ativos do Fundo, ao FII Master ou aos ativos integrantes da carteira do FII Master.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo ou ao FII Master vir a ter patrimônio líquido negativo, inclusive em razão de eventos envolvendo devedores, emissores, ativos, obrigações financeiras, condenações ou eventos de avaliação ou liquidação do FII Master. Nesse caso, a Administradora deverá adotar os procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, conforme o caso, suspender subscrições e amortizações, cancelar pedidos pendentes, comunicar a Gestora, interromper a aquisição de novos ativos, divulgar fato relevante, elaborar plano de resolução do patrimônio líquido negativo em conjunto com a Gestora e convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre o plano ou sobre as alternativas aplicáveis. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito, observado que eventual deliberação sobre aporte de recursos, liquidação, incorporação, fusão, cisão, insolvência ou outras medidas poderá afetar negativamente o Cotista, a liquidez das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Pagamento de remuneração de descontinuidade prevista no regulamento do FII Master

O regulamento do FII Master prevê o pagamento à Gestora de remuneração de descontinuidade no caso de destituição da Gestora, na qualidade de gestor do FII Master, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa ou Renúncia Motivada (conforme definido no regulamento do FII Master) (“**Remuneração de Descontinuidade**”), remuneração esta que será paga mediante o abatimento da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor do FII Master que venha a ser indicado em substituição à Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, que é de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das Cotas, prorrogável por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, e caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, o Cotista que pretender liquidar sua participação no Fundo poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis. Nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, observado o Regulamento e a regulamentação aplicável. Caso não seja possível a alienação dos ativos, inclusive das cotas da Subclasse A do FII Master, dos Ativos Financeiros ou de outros bens e direitos eventualmente

integrantes da carteira da Classe, tais ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção de suas respectivas participações. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por baixa liquidez, restrições de negociação, variações de preço, critérios de precificação, custos de transferência ou dificuldades operacionais, podendo seu valor aumentar ou diminuir e acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI eventualmente detidos pelo FII Master podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente o FII Master e a Classe, de forma indireta.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver necessidade de contratação de consultores, assessores, avaliadores, agentes de cobrança e outros terceiros, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FII Master e, indiretamente, pela Classe, na qualidade de cotista da Subclasse A do FII Master. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, determinados imóveis ou direitos reais integrantes, direta ou indiretamente, da carteira do FII Master, bem como créditos ou recebíveis a eles relacionados, podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estarão sujeitos ao risco de execução por parte dos respectivos credores em caso de inadimplemento das obrigações garantidas.

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, na medida em que impacte a carteira do FII Master e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pelo FII Master

Desde a edição da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, conforme alterada, é obrigatória a realização do georreferenciamento nos imóveis rurais em seus limites, características, restrições e confrontações de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, sem o qual tais imóveis não podem ser alienados, unificados ou desmembrados pelos seus respectivos proprietários. Dado que a Classe contempla em sua Política de Investimentos a aquisição, diretamente e/ou indiretamente, de imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis, os ativos por ele adquiridos estão sujeitos aos riscos atrelados à regularização fundiária de imóveis rurais no Brasil, inclusive no que tange ao processo de realização do georreferenciamento, o que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição aos Ativos-Alvo imobiliários, de crédito e de desenvolvimento do FII Master

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, expõe os Cotistas aos riscos relacionados aos Ativos-Alvo do FII Master, incluindo ativos de crédito imobiliário, empreendimentos imobiliários prontos, em desenvolvimento ou em construção, direitos reais sobre bens imóveis, participações em SPEs, cotas de fundos de investimento, valores mobiliários e demais ativos vinculados direta ou indiretamente ao Programa. A oferta e a demanda por tais ativos, a disponibilidade de financiamento para adquirentes, incorporadoras ou devedores, a velocidade de comercialização, o custo de construção, o cumprimento de cronogramas físico-financeiros, a elegibilidade ao Programa e as condições de mercado poderão frustrar expectativas de rentabilidade do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo.

Além disso, os bens imóveis, direitos, créditos e valores mobiliários integrantes da carteira do FII Master podem ser afetados por condições locais ou regionais do mercado imobiliário, disponibilidade de infraestrutura, acesso a serviços públicos, alterações de custos de materiais e mão de obra, restrições urbanísticas, ambientais ou registrares, atrasos na obtenção de licenças, inadimplemento de contrapartes, variações nas taxas de juros, redução de demanda por unidades residenciais ou mudanças nas regras do Programa.

Nestes casos, o FII Master e, conseqüentemente, o Fundo poderão sofrer efeito material adverso em sua condição financeira, na rentabilidade

de suas cotas e na capacidade de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, da carteira do FII Master, afetando negativamente o patrimônio do FII Master e, conseqüentemente, 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 pelo FII Master, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FII Master e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer perdas relevantes e incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes, direta ou indiretamente, da carteira do FII Master 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 suficiente para remunerar adequadamente os valores investidos. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FII Master, sua situação financeira e resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como tombamento do imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção, criação de zonas especiais de preservação cultural, restrições urbanísticas, ambientais ou de uso, dentre outras, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que, em relação aos imóveis investidos direta ou indiretamente pelo FII Master, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes, incluindo, mas não se limitando, lucros cessantes, custos de reparação, custos de recomposição, despesas extraordinárias e perdas decorrentes da interrupção ou atraso de projetos. Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FII Master e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer perdas relevantes e incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis, empreendimentos, proprietários, desenvolvedores, incorporadores, construtores, ocupantes, operadores e valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira do FII Master podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de atividades e outras atividades correlatas; falta de outorga para uso de recursos hídricos; falta de licenças regulatórias para manuseio de produtos químicos controlados; falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; e falta de autorização especial para descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar responsabilidades administrativas, civis e penais em face do Fundo, do FII Master, do causador do dano, dos proprietários, desenvolvedores, incorporadores, construtores, ocupantes ou operadores, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos ativos que compõem o portfólio do FII Master; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar perda de valor dos imóveis e/ou imposição de penalidades administrativas, civis e penais; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, detalhes da área construída e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar proprietários, desenvolvedores, incorporadores, construtores, ocupantes ou operadores de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento, construção, regularização, comercialização, exploração ou manutenção dos ativos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver necessidade de providenciar reformas, adequações ou alterações em tais imóveis, cujo custo poderá ser suportado, direta ou indiretamente, pelo FII Master e, conseqüentemente, pelo Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A política de investimentos do Fundo consiste, essencialmente, no investimento de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, de modo que os Cotistas estarão expostos, de forma indireta, aos riscos e aos resultados dos ativos integrantes da carteira do FII Master, vinculados direta ou indiretamente ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A seleção, aquisição, manutenção, gestão e alienação dos ativos-alvo pelo FII Master, bem como a alocação das disponibilidades remanescentes do Fundo e/ou do FII Master, dependerão, conforme aplicável, da avaliação, da diligência e da discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora, observadas a regulamentação aplicável e a política de investimentos prevista nos respectivos regulamentos.

Ainda que as decisões de investimento devam observar os limites, critérios e vedações previstos nos regulamentos do Fundo e do FII Master, não há garantia de que as oportunidades identificadas, os ativos selecionados, os preços e condições negociados, o momento de aquisição ou alienação, a contratação de terceiros especializados ou a manutenção dos ativos em carteira produzirão os resultados esperados. Decisões inadequadas, atrasos na implementação da estratégia, ausência de oportunidades compatíveis com a política de investimentos, divergências entre premissas adotadas e condições de mercado ou falhas de terceiros contratados poderão afetar adversamente o desempenho do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo.

Adicionalmente, considerando que a política de investimentos do Fundo se restringe à aquisição de cotas da Subclasse A da classe única do FII Master, a não aprovação, impossibilidade, atraso ou frustração da aquisição ou manutenção desse investimento, bem como eventual desenquadramento, evento de avaliação, evento de liquidação ou perda de elegibilidade do FII Master ao Programa, poderá limitar substancialmente a capacidade do Fundo de implementar sua política de investimentos, resultar na necessidade de liquidação do Fundo ou gerar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: 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 e do FII Master, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos imobiliários, ativos de crédito imobiliário, empreendimentos vinculados ao Programa ou outros ativos semelhantes aos Ativos-Alvo do FII Master. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo, do FII Master e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora decida alocar determinados ativos ou oportunidades em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter desempenho melhor que os ativos alocados ao FII Master ou à Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe ou o FII Master deterão exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais a Classe está sujeita e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e/ou pela Gestora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito, nos termos do Regulamento, sem prejuízo de que eventuais perdas patrimoniais da Classe, eventos de patrimônio líquido negativo ou obrigações assumidas pela Classe possam levar os Cotistas a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento de obrigações, preservação da continuidade ou liquidação da Classe, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade, a liquidez e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de o FII Master adquirir imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FII Master poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis ou direitos reais sobre imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por

eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e os seus resultados e, conseqüentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade, posse, uso, exploração, comercialização ou garantia dos imóveis pelo FII Master. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pelo FII Master, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos, impostos, despesas, indenizações ou outros custos para tal finalidade, os quais poderão ser elevados e impactar negativamente a Classe, na qualidade de cotista do FII Master.

Escala Qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis, direitos, créditos, valores mobiliários e demais ativos vinculados ao setor imobiliário e ao Programa é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias, alterações da política monetária, alterações nas condições de crédito, mudanças nas regras do Programa, disponibilidade de financiamento para adquirentes ou incorporadoras, custos de construção e demanda por unidades residenciais. A redução do poder aquisitivo, o aumento de juros, a restrição de crédito, o aumento de custos de materiais e mão de obra ou o acirramento da concorrência entre incorporadoras, construtoras, fundos, securitizadoras e demais participantes do mercado imobiliário podem elevar o custo de aquisição, desenvolvimento ou financiamento dos Ativos-Alvo, reduzir margens, dificultar a originação de operações de crédito ou inviabilizar determinadas aquisições. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FII Master e, conseqüentemente, pelo Fundo podem ser consideravelmente reduzidas ou menos rentáveis, causando efeito adverso em seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de aumento da concorrência imobiliária e impacto na comercialização dos empreendimentos investidos pelo FII Master

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, bem como a ampliação da oferta de empreendimentos residenciais de interesse social nas regiões em que se localizam os ativos investidos direta ou indiretamente pelo FII Master, poderá impactar adversamente o desempenho comercial dos empreendimentos investidos, incluindo a velocidade de vendas, os preços de comercialização das unidades habitacionais, as margens esperadas e os resultados operacionais das operações desenvolvidas pelo FII Master.

Fatores como aumento da concorrência entre incorporadores, alterações nas condições de financiamento imobiliário, mudanças nos critérios do programa MCMV e maior oferta de empreendimentos similares poderão reduzir a demanda pelas unidades habitacionais dos empreendimentos investidos pelo FII Master, afetando negativamente a rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

Os eventos acima mencionados também poderão demandar investimentos adicionais, revisões comerciais, redução de preços de venda, concessão de incentivos comerciais ou reestruturação das operações investidas, o que poderá comprometer a geração de resultados e a distribuição de rendimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários e aumento de oferta concorrente em regiões de atuação dos Ativos-Alvo do FII Master

A reforma de empreendimentos previamente existentes, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes ou o aumento de oferta de unidades residenciais em áreas próximas às regiões em que se situem os Ativos-Alvo do FII Master poderão impactar adversamente a velocidade de comercialização, a precificação, a demanda, a elegibilidade econômica, a originação de créditos, a necessidade de concessões comerciais ou a rentabilidade esperada dos ativos integrantes da carteira do FII Master, fato este que poderá gerar redução na receita, no valor dos ativos e na rentabilidade das cotas do FII Master e, conseqüentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários pelo FII Master para adequação, reposicionamento, desenvolvimento, regularização, comercialização ou adaptação dos Ativos-Alvo, cuja realização pode não estar prevista originalmente e poderá comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista da Subclasse A do FII Master.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da política de investimento e do público-alvo do FII Master

O FII Master é destinado exclusivamente a investidores qualificados, estando sujeito a um regime regulatório diferenciado em relação à Classe, que confere maior flexibilidade a sua política de investimento em comparação a fundos destinados ao público em geral, como o Fundo. Em razão disso, o FII Master pode adotar estratégias, acessar classes de ativos e assumir níveis de risco e concentração que não são permitidos à Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	20/05/2026
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	28/05/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	29/05/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/06/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	05/06/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/06/2026
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/06/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	02/07/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 49 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 38 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

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

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, buscar e selecionar o campo “Fundos de Investimentos Administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, então clicar no documento desejado);

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

Gestora: www.cix.capital (neste *website*, procurar por “Produtos”, depois acessar a barra “Buscar” e procurar por Fundo de Investimento Minha Casa Minha Vida, e, então, clicar no documento desejado);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

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

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

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

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

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

Conforme disposto no item 1.1. do Regulamento, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, dentre outros, a renúncia do exercício do direito de preferência.

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

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

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 38 deste Prospecto Preliminar. 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 15 A 38 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ SE CAUTELAR 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, CONFORME O CASO.

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

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

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

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 Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

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

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

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“**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, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Condições Precedentes

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto, conforme página 71 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “11.1” na página 73 deste Prospecto.

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

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

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“**Oferta Não Institucional**”), sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, (a) aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, e (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (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 Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta alocarão as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme adiante definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Crítérios de Rateio da Oferta Não Institucional

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

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

As Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

As Instituições Participantes da Oferta garantem que mantêm controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores Não Institucionais possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente às Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (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;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima à respectiva Instituição Participante da Oferta em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 15 A 38 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO E A CLASSE ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

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

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

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

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

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

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

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, 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.

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

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

Plano de Distribuição

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

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelas Instituições Participantes da Oferta e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais; observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

- (vi) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(v)” acima, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“**Documento de Aceitação**”). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vii) As Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para as Instituições Participantes da Oferta até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, as Instituições Participantes da Oferta 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 desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo e nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas

Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** 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; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“**Procedimento de Alocação**”).

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

Liquidação

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

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

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

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

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

8.7 Formador de mercado

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

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar 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 das Cotas corresponde à variação acumulada do IPCA, acrescida de spread de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis*, incidente sobre o valor de emissão das cotas da subclasse A (“**Valor de Emissão das Cotas da Subclasse A**”), conforme disposto no Regulamento e no Estudo de Viabilidade. **A RENTABILIDADE ALVO 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 PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora 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 o Fundo, 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 do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, 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 e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

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

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, conforme acima qualificado, será responsável pela custódia das Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Custodiante não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

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

Relacionamento entre a Gestora e o Escriturador

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

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador líder de ofertas de fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

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

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 ao Fundo. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a parcela da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora, sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da Taxa de Gestão na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tais remunerações acarretarão custos adicionais aos Investidores.

Relacionamento entre Gestora e Ativos-Alvo do FII Master

Conforme já destacado, a potencial aquisição, pelo FII Master, dos Ativos-Alvo Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesse entre o FII Master e a Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Potenciais Conflitos de Interesses

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

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 22 deste Prospecto Preliminar.

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

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

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“*Due Diligence*”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Classe e pelo Fundo da contratação dos assessores legais da Oferta (“**Assessores Legais**”) e dos demais prestadores de serviços do Fundo no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe e pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação (conforme adiante definido), em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção (i) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (ii) do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários do Balcão B3, administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início;
- (viii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário a ser utilizado no âmbito da Oferta (“**Material Publicitário**”), deste Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e atestando que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação (a) o Ato de Aprovação da Oferta, bem como seu

Regulamento; (b) o Contrato de Distribuição; (c) os documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação vigente aplicável, incluindo, sem limitação, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (d) os demais documentos exigidos, nos termos da regulamentação vigente aplicável e dos Códigos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui definidas, 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 similares;

- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do *Back-up* e da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Material Publicitário, este Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) recebimento de declaração assinada pela Gestora, de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) realização de *business due diligence* em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, previamente ao início do *roadshow* e à data de liquidação, conforme o caso;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (“*Legal Opinion*”) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do *Back-up* e da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xviii) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas Afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (xx) manutenção do setor de atuação da Classe e do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxv) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrador do Fundo; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvi) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxvii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxviii) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela ANBIMA, com a possibilidade de posterior reembolso a ser pago pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;

- (xxix) 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, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxx) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas, à Classe e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei sob nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como ter políticas internas que não permitam qualquer discriminação no ambiente de trabalho, em razão do sexo, origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxiii) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiv) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, 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;
- (xxxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxvi) o FII Master arcará com todo o custo da Oferta, nos termos do disposto no Contrato de Distribuição.

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1 acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão 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 abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexistência das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta

já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

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

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelos Ofertantes, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, observado o prazo limite constante acima. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, observado o prazo limite constante acima, das Condições Precedentes.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Distribuição**”). A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição, observado que o Coordenador Líder deverá proceder ao pagamento do Comissionamento dos Participantes Especiais (conforme definido no Contrato de Distribuição) na forma prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Distribuição). Neste caso, o Coordenador Líder deverá instruir a B3 para que os recursos referentes ao pagamento da Comissão de Distribuição, sejam direcionados para pagamento diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

Nenhuma outra remuneração será devida ou paga ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato ou nos demais Documentos da Oferta, além daquela prevista no item acima, sem prejuízo da Remuneração de Descontinuidade.

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

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pela Classe, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Caso tais valores não sejam suficientes, estes deverão ser pagos com recursos da Classe. Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

O pagamento da Remuneração acima descrita ao Coordenador Líder deverá ser pago no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

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

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ³	2.656.250,00	1,25%	1,25	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	189.224,02	0,09%	0,09	0,09%
Comissão de Distribuição	5.312.500,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição ⁴	378.448,04	0,18%	0,18	0,18%
CVM - Taxa de Registro	79.687,50	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	63.234,38	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Convênio CVM/ANBIMA)	7.392,88	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro ANBIMA	26.350,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	8.713.086,82	4,10%	4,10	4,10%

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

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

³ **Comissão de Coordenação e Estruturação:** valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

⁴ **Comissão de Distribuição:** valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 212.500.000,00 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo, a Classe e o FII Master, não possuem outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nas cláusulas: 1, 2, 3 e 4 da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nas cláusulas: 1, 2, 4, 8, 10, 14 e 15 do Anexo ao Regulamento.

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 “Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

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

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

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Cix MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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

(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 e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Gustavo Piersanti Telefone: (21) 3262-9600 E-mail: ol-juridico@btgpactual.com / ol-reguladores@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/asset-servicing
Gestora	CIX CAPITAL GESTAO DE ATIVOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 5º andar – Itaim Bibi CEP 01.452-000, São Paulo - SP Telefone: (11) 3811-2930 E-mail: contato@cixcapital.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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ Telefone: 0800-77-20202
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
Assessor Jurídico do Fundo	DEMAREST ADVOGADOS Av. Pedroso de Moraes, 1201 - Pinheiros, São Paulo – SP CEP 05419-001 São Paulo, SP Telefone: (11) 3356-1800
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Gustavo Piersanti Telefone: (21) 3262-9600 E-mail: ol-juridico@btgpactual.com / ol-reguladores@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/asset-servicing

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

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 28 de maio de 2026, sob os nº 0326123, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo determinado de duração, equivalente a 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério do Gestor, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, observado o prazo de duração do FII Master.

Política de divulgação de informações

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

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

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

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

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

Público-alvo do Fundo

Investidores em geral. O FII Master é destinado a investidores qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nas cotas da Subclasse A da Classe Única do FII Master.

A política de investimento do FII Master prevê a aplicação preponderante em ativos vinculados ao Programa, conforme detalhado no Capítulo 4 do Anexo I do regulamento do FII Master, que se considera incorporado a este Anexo I por referência. A parcela remanescente do patrimônio líquido da Classe será aplicada nos Ativos Financeiros descritos no Capítulo 4 do Anexo ao Regulamento.

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

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

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração e Outras Taxas	<p>Pela prestação dos serviços de administração da Classe, será devida, a título de taxa de administração, o valor fixo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Administração”).</p> <p>Caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será devida ao Administrador, pela escrituração das Cotas, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido total da Classe, sujeito ao mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas.</p> <p>Não será devida qualquer taxa de gestão ao Gestor pelos Cotistas no nível da Classe.</p> <p>A Classe Investida estará sujeita a uma taxa global de 2,00% (dois por cento) ao ano apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Investida.</p>
Taxa de Custódia	A taxa máxima de custódia anual a ser cobrada da Classe corresponderá a 0% (zero por cento) do Patrimônio Líquido da Classe ao ano.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de Cotistas.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.

O FII Master é um fundo de investimento imobiliário destinado a investidores qualificados e seu regulamento prevê que, na hipótese de destituição da Gestora, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa ou Renúncia Motivada (conforme definido no regulamento do FII Master), a Gestora fará jus, além do pagamento da parcela da taxa global que lhe é atribuída até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo FII Master pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”), sendo que a Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (i) em redução da remuneração do administrador do FII Master e dos demais prestadores de serviço, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (ii) aumento dos encargos do FII Master.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe.

Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos no FII Master, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do Anexo ao Regulamento.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do Mês de Competência, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

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

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas Cotas;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (e) alteração do Regulamento e do presente Anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, se for o caso;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, observado o disposto no item 11.11 do Anexo ao Regulamento.

Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo ao Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial (“**Majoria Simples**”).

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

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

Política de Voto

O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores em: <https://cix.capital/compliance/>

Perfil da Administradora

A Administradora administra aproximadamente R\$766.000.000.000,00 (setecentos e sessenta e seis bilhões de reais) (dados Anbima, jun/2024) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

O Banco BTG Pactual S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, pertence ao mesmo grupo econômico da Administradora.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, tornando-se um banco completo, com foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management (gestão de patrimônio), asset management (gestão de recursos) e sales and trading (vendas e negociações). Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual.

Perfil da Gestora

A CIX Capital é uma gestora especializada em fundos e produtos voltados ao mercado imobiliário, com foco em estratégias de ganho de capital, geração de renda recorrente e preservação de capital. A atuação da casa contempla tanto o mercado brasileiro quanto oportunidades no exterior (offshore), sempre com uma abordagem criteriosa na seleção e estruturação dos investimentos.

A gestora adota uma estratégia de alocação fundamentada em análise de valor e em retornos ajustados ao risco, priorizando ativos com potencial de valorização no médio e longo prazo. Além disso, mantém flexibilidade para identificar e capturar investimentos oportunistas, que tenham potencial de gerar valor significativo aos acionistas e cotistas, sem renunciar à governança e diligência na condução dos investimentos.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos

por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, como regra, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“RC CMN 13”). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não

estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS2).

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

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

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

2 No contexto da reforma tributária do consumo, o PIS e a COFINS estarão extintos a partir do mês de janeiro de 2027. Essas contribuições serão substituídas pelo IBS e pela CBS, de forma gradual, até o final da fase de transição da reforma, no mês de dezembro de 2032.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CIX

CAPITAL

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO III** INFORME ANUAL DO FUNDO
- ANEXO IV** PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE
- ANEXO V** MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO
- ANEXO VI** OUTRAS INFORMAÇÕES DO FUNDO, DA OFERTA E DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CIX

CAPITAL

ANEXO I

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular de constituição ("Instrumento de Constituição"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente habilitada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), e a **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, com sede no município e Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 2601 - 5º andar - Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 24.503.059/0001-60, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.378, de 06 de dezembro de 2016 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), neste ato representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), por meio deste Instrumento de Constituição, **RESOLVEM**:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), da Resolução CVM 175 e seu respectivo Anexo Normativo III, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o "**CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe Única", respectivamente), sob a categoria de "fundo de investimento imobiliário", constituído na forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contado da primeira integralização de cotas de emissão da Classe Única, prorrogável por até 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas, regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido);

2. aprovar o regulamento do Fundo, incluindo o anexo descrito da Classe Única, substancialmente no teor e na forma constante do Anexo A ao presente Instrumento de Constituição (em conjunto, o "Regulamento"), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo e à Classe Única que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas da Classe Única, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>;

3. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente) para distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições, observados os seguintes termos e condições abaixo:

a. Quantidade de Cotas: inicialmente, 2.125.000 (dois milhões, cento e vinte e cinco mil) Cotas;

b. Preço de Emissão: R\$100,00 (cem reais) por Cota, considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), observado que não haverá taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta ("Preço de Emissão");

c. Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$212.500.000,00 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais), podendo o Montante Inicial da Oferta (abaixo definido) ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) aumentado em virtude das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta"). O valor total da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta e eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de até R\$265.625.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), equivalente a até 2.656.250 (dois milhões, seiscentos e

cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta) Cotas;

d. Lote Adicional: nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160, caso seja verificado um excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 531.250 (quinhentos e trinta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), correspondentes a até R\$53.125.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e vinte e cinco mil reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, conforme procedimento a ser descrito nos documentos da Oferta.

e. Rito de Registro: a Oferta será submetida a registro automático de distribuição perante a CVM, com análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio de Cooperação Técnica celebrado entre a CVM e a ANBIMA, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

f. Data de Emissão: 28/05/2026;

g. Período de Distribuição: as Cotas poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);

h. Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do art. 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 425.000 (quatrocentos e vinte e cinco mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do art. 27 da Parte Geral da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da Oferta, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pela Administradora;

i. Série: a Oferta será efetuada em série única;

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

Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe Única, conforme previsto no Regulamento;

k. Forma de Subscrição e Integralização: as Cotas deverão ser subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão à vista e em moeda corrente nacional junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das Cotas, e na data de liquidação da Oferta;

l. Registro para Distribuição e Negociação: as Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3” e “Balcão B3”, respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, de acordo com os procedimentos da B3. As Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário, no Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A transferência de Cotas estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação e legislação aplicáveis;

m. Aplicação Mínima por Investidor: o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de R\$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas (“Investimento Mínimo por Investidor”);

n. Custo Unitário de Distribuição: o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, será de R\$ 4,12 (quatro reais e doze centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”);

o. Destinação dos Recursos: os recursos líquidos a serem captados na Oferta, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta, serão destinados ao investimento em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento; e

p. Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

4. Deliberar sobre a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, dos seguintes prestadores de serviços para o Fundo, a Classe Única e a Oferta, a serem contratados pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme aplicável:

a. Coordenador Líder da Oferta: a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), para estruturar, coordenar e distribuir as Cotas objeto da Primeira Emissão;

b. Escriturador: as atividades de escrituração serão prestadas pela Administradora, acima qualificada;

c. Custodiante: o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 7.204, de 25 de abril de 2003; e

d. Auditor Independente: a ser contratado nos termos da regulamentação aplicável.

5. Submeter à CVM este Instrumento de Constituição e os demais documentos exigidos pelo art. 10

da Resolução CVM 175 para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e da Classe Única.

6. Em atenção ao disposto no art. 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

7. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando do seu registro na página da CVM na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema da CVM.

8. Este Instrumento de Constituição e a aprovação do Regulamento são dispensados de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei 13.874"), que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

9. Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Instrumento de Constituição, estejam no singular ou no plural, que não sejam diversamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

Em face das deliberações acima, o Regulamento e seu anexo passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento de Constituição, na forma do Anexo A, com vigência a partir do registro do Fundo e da Classe Única na CVM.

Nada mais havendo a tratar, o presente Instrumento de Constituição foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200-2"), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200-2.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

Assinado por: *Carolina Cury* 4A3A24A9CA80472...
Assinado por: *Thainá Barbosa de Oliveira* 4A3A24A9CA80472...
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administradora

Assinado por: *Eduardo Magalhães Forns* 57C8540FB04C49E...
Assinado por: *Marcelo Nelson Boghi* 904F5E017F634F4...
CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.
Gestora

ANEXO A

REGULAMENTO

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(Regulamento segue nas páginas seguintes)*

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

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

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas de emissão da classe (“ Cotas ”), prorrogável por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério do Gestor, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, observado, ainda, o disposto neste Regulamento (“ Prazo de Duração ”). O Prazo de Duração do Fundo deverá observar o prazo de duração da Classe Investida (conforme definida no Anexo I).
Administrador	<u>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</u> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ Administrador ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	<u>CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</u> , com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 2601 - 5º andar - Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 24.503.059/0001-60, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório Executivo nº 15.378, de 06 de dezembro de 2016 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral e um anexo, conforme o número de classes aqui previsto (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**” e “**Anexo**”).

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I (“Anexo I”)

- 1.3** O anexo de cada classe de Cotas (“Classe”), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** Para fins do disposto neste Regulamento e seu Anexo I: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seu Anexo I, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e seu Anexo I serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seu Anexo não seja “Dia Útil”, ou seja, qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral e o Anexo I, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Anexo I se sobrepõem às da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições do Anexo I são aplicáveis exclusivamente a ele.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das Cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia de ativos financeiros; (e) quando aplicável, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais; (g) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; e, eventualmente, (h) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (d) formador de mercado de classe fechada; (e) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os titulares de Cotas (“**Cotistas**”), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.2.2** Sem prejuízo do disposto no item 2.2, os Prestadores de Serviços Essenciais não responderão perante o Fundo ou os Cotistas, individual ou solidariamente, por eventual patrimônio líquido da Classe (“**Patrimônio Líquido**”) negativo.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (“**FGC**”), de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Administração

- 2.5** O Fundo e a Classe serão administrados pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 2.6** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 2.7** O Administrador tem amplos poderes para, observadas as competências inerentes ao Gestor: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) representar a Classe em juízo e fora dele; (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

Regulamento**CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 2.8** Os poderes constantes do item 2.7 são outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição ou mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial às disposições relativas à política de investimento da Classe.
- 2.9** A responsabilidade pela gestão dos ativos da Classe compete exclusivamente ao Gestor.
- 2.9.1** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, observado que essa dispensa não se aplica às cotas da Classe Investida, em relação às quais o serviço de custódia será integralmente prestado pelo Custodiante.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

- 2.10** O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de carteira de valores mobiliários, na respectiva categoria, observado o disposto neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.
- 2.10.1** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.
- 2.11** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.
- 2.11.1** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 2.11 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 2.11.2** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia.
- 2.11.3** O Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis eventualmente integrantes da carteira e transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 2.11.4** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.11.5** Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 2.11.6** Nas hipóteses previstas no item 2.11, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe.
- 2.11.7** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes da carteira e direitos integrantes da carteira.
- 2.12** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas indicada acima.
- 2.12.1** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas indicada acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 2.13** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias, a contar da data da efetiva substituição, toda a documentação referida no artigo 130 da Resolução CVM 175; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

Gestão

- 2.14** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação.
- 2.15** Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

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

- 3.1** O Fundo terá despesas que lhe poderão ser debitadas diretamente, nos termos da parte geral da Resolução 175 (“Encargos”), e quaisquer despesas que não constituam Encargos conforme a parte geral da Resolução 175 e o Anexo Normativo III correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.
- 3.2** Tendo o Fundo classe única de Cotas, todas as despesas e contingências que recaiam sobre o Fundo serão integralmente atribuídas à Classe, sem necessidade de rateio entre diferentes classes.

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas (“**Assembleia Geral de Cotistas**” ou “**Assembleia Geral**”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas (“**Assembleia Especial de Cotistas**” ou “**Assembleia Especial**”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.
- 4.1.1** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do Cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.
- 4.1.5** A cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe.
- 4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas deverão observar os quóruns previstos no Anexo I.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.
- 4.2** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se presentes os Cotistas que tenham respondido à consulta.
- 4.3** Nos termos do art. 78 da parte geral da Resolução 175, não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica a vedação prevista neste item quando (a) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista em situação de conflito de interesses declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Regulamento

CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.btgpactual.com

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I
CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS
1.1 As principais características da Classe estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	<p>5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério do Gestor, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, observado o prazo de duração da Classe Investida.</p> <p>Para fins de esclarecimento, o Prazo de Duração desta Classe acompanha automaticamente o prazo de duração da Classe Investida, inclusive eventuais prorrogações exercidas pelo Gestor nos termos do regulamento da Classe Investida. Caso a Classe Investida entre em liquidação antes do término do Prazo de Duração desta Classe, esta Classe entrará automaticamente em liquidação, observando-se o procedimento previsto no Capítulo de Liquidação deste Anexo I, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas. Caso a Classe Investida seja prorrogada, esta Classe será automaticamente prorrogada pelo mesmo prazo, observada a manifestação do Gestor nesse sentido.</p>
Classificação ANBIMA	<p>Mandato “Papel”.</p> <p>Subclassificação “Fundos”.</p> <p>Tipo de gestão “Ativa”.</p> <p>Segmento: “Residencial”.</p>
Objetivo	<p>A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nas cotas da subclasse A da Classe Única do CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Master” e “Classe Investida”).</p> <p>A política de investimento da Classe Investida prevê a aplicação preponderante em ativos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida instituído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, conforme alterada e demais normas que o disciplinem, alterem, complementem ou venham a substituí-lo (“Programa” ou “PMCMV”), conforme detalhado no Capítulo 4 do Anexo I do regulamento da Classe Investida, que se considera incorporado a este Anexo I por referência. A parcela remanescente do patrimônio líquido da Classe será aplicada nos Ativos Financeiros descritos no Capítulo 4 deste Anexo I.</p>

Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ Custodiante ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ Escriturador ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas (“ Emissão ”), volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a Emissão.
Capital Autorizado	Não há.
Direito de Preferência em Novas Emissões	Eventual direito de preferência, incluindo, conforme o caso, suas regras e prazos, será definido no âmbito de cada emissão, observado o operacional da B3 com relação ao eventual exercício de direito de preferência.
Negociação e Transferência das Cotas	<p>As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Escriturador ou do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução 160.</p> <p>Uma vez aprovado por Assembleia Especial de Cotistas, caso haja migração das cotas da Classe para o ambiente de bolsa, as Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Escriturador ou do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.</p> <p>A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.</p> <p>As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.</p>
<p>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</p>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.</p> <p>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
<p>Integralização, Resgate e Amortização</p>	<p>A integralização e a amortização das Cotas serão realizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, à vista.</p>
<p>Adoção de Política de Voto</p>	<p>O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores em: https://cix.capital/compliance/</p>

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo (“**Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido**”):
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe ou da Classe Investida;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe ou pela Classe Investida que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe ou pela Classe Investida que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido ou patrimônio líquido da Classe Investida, naquela data de referência;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) condenação da Classe ou da Classe Investida, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; e
- (v) a ocorrência de um evento de avaliação ou evento de liquidação na Classe Investida ou a perda de elegibilidade da Classe Investida ao Programa.

- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido ou patrimônio líquido da Classe Investida está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da Classe Investida ou da declaração judicial de insolvência da Classe ou da Classe Investida, deverá, imediatamente: (i) fechar a Classe para amortizações e novas subscrições; (ii) cancelar pedidos de amortização pendentes; (iii) comunicar a verificação ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (iv) divulgar fato relevante. Em até 20 (vinte) dias da verificação, o Administrador deverá, em conjunto com o Gestor, elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, contendo, no mínimo, (a) análise das causas e circunstâncias, (b) balancete e (c) proposta de resolução, e convocar Assembleia Especial de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da elaboração do plano, para deliberar sobre o plano, observado o art. 122 da parte geral da Resolução 175. Não aprovado o plano, a Assembleia Especial deliberará sobre as alternativas previstas no § 4º do art. 122: (a) aporte de recursos para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) cisão, fusão ou incorporação da Classe; (c) liquidação da Classe; ou (d) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Administração (conforme abaixo definido) e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas da subclasse A da Classe Investida, observado o disposto neste Anexo I e na regulamentação aplicável.
- 4.2** Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas exposição indireta aos ativos vinculados, direta ou indiretamente, ao Programa, por meio do investimento em cotas da subclasse A da Classe Investida, auferindo rendimentos advindos da Classe Investida, bem como, eventualmente, ganho de capital a partir da negociação das cotas da Classe Investida.
- 4.3** Os recursos da Classe Investida serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista no regulamento da Classe Investida, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos-alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos elegíveis; e

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- (ii) auferir receitas por meio do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 1.1 do regulamento da Classe Investida, observada a respectiva vinculação ao Programa.
- 4.4** A aquisição dos ativos-alvo da Classe Investida poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico (“SPE”) e/ou em um fundo de investimento imobiliário (“FII”) por parte do proprietário e aporte dos recursos pela Classe Investida, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, poderá ser contratado em nome da Classe Investida, escritório de advocacia para fins de realização de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos ativos-alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.
- 4.4.1** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe Investida deverão estar localizados em território brasileiro.
- 4.4.2** A Classe Investida poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos ativos-alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração no âmbito do Programa.
- 4.5** A Classe Investida poderá efetuar, por decisão do Gestor, por meio de SPE e/ou de FII, investimento de aquisição de ativos-alvo para o desenvolvimento e construção de empreendimentos elegíveis já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos e o investimento esteja de acordo com a política de investimentos da Classe Investida. Quando o investimento da Classe Investida se der em empreendimentos elegíveis em construção ou reforma, caberá ao Gestor, independentemente da contratação de terceiros especializados, monitorar ativamente o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 4.5.1** Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos ativos-alvo da Classe Investida, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas.
- 4.6** Os ativos-alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe Investida poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Investida sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no regulamento da Classe Investida, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que o investimento na Classe Investida não representa conflito de interesses.
- 4.7** A Classe Investida poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda, direito real de superfície ou créditos decorrentes de sua atuação no âmbito do Programa.
- 4.8** A Classe Investida poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos seus ativos em quaisquer das seguintes modalidades de ativos-alvo vinculados ao Programa: (i) Cotas de FII; (ii) CRI; (iii) FIP Imobiliário; (iv) FIDC Imobiliário; (v) FIA Imobiliário; (vi) SPEs; (vii) SPCs; (viii) Imóveis com e/ou sem área construída, (ix) Créditos, direitos e demais ativos vinculados ao setor imobiliário brasileiro cujo investimento pela Classe que não sejam objeto de eventual vedação pela legislação e regulamentação pertinente. Caso a Classe Investida invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.9** A Classe Investida poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Investida. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Investida, poderá o gestor da Classe Investida, em nome da Classe Investida, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe Investida, bem como constituir ônus reais sobre imóveis-alvo integrantes do patrimônio da Classe Investida para garantir obrigações por ela assumidas.
- 4.10** O Administrador da Classe Investida, conforme orientação do gestor da Classe Investida, poderá utilizar recursos da Classe Investida para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas (“OPAC”), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.11** A parcela remanescente do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada na Classe Investida deverá ser aplicada em (“**Ativos Financeiros**”):
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.
- 4.11.1** A Classe Investida também alocará as disponibilidades financeiras que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos-alvo da Classe Investida nos Ativos Financeiros acima indicados.
- 4.12** A Classe, assim como a Classe Investida, não poderão realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe ou a Classe Investida possuírem estoque ou posição anterior do mesmo ativo.
- 4.13** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinados exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.
- 4.14** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I.
- 4.15** É vedada à Classe e à Classe Investida emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** As Cotas corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada Cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.2** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.
- 5.3** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos entre si, observado que, de acordo com o art. 2º da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.4** O titular de Cotas: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive, indiretamente, em relação aos ativos-alvo da Classe Investida e os Ativos Financeiros; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe e, quando aplicável, da Classe Investida.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

- 6.1** A Classe deverá manter patrimônio mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto na Resolução 175.
- 6.2** A primeira emissão de Cotas (“**Primeira Emissão**”), incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
- 6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.
- 6.4** O preço de emissão das Cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.
- 6.4.1** A cada emissão, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido pelo Gestor no ato que aprovar a respectiva emissão.
- 6.4.2** Os investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

- 6.5** Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas (“**Termo de Adesão**”); (ii) boletim de subscrição de Cotas (“**Boletim de Subscrição**”), e/ou (iii) documento de aceitação da oferta de cotas da Classe, conforme o caso.
- 6.5.1** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.6** Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das Cotas.

Integralização das Cotas

- 6.7** As Cotas serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Boletins de Subscrição, conforme o caso.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou pela amortização total da Classe.
- 7.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.3** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.
- 7.3.1** Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.
- 7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 7.3.3** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da documentação necessária e aplicável.
- 7.4** Será admitida a amortização de Cotas mediante a entrega de ativos ao Cotista como pagamento, observado que o resgate de Cotas somente poderá ocorrer dessa forma nas seguintes hipóteses: (i) caso os Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, deliberem pela liquidação da Classe, nos termos do art. 126 da Resolução CVM 175; ou (ii) caso os Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, deliberem pela não liquidação da Classe em função de ocorrência de hipótese prevista neste Regulamento, mas os Cotistas dissidentes em relação a tal deliberação solicitem a amortização das Cotas de suas titularidades mediante a entrega de ativos.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

segundo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos na Classe Investida, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do Mês de Competência, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Outras obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.1** Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:
- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa às cotas da Classe Investida, aos Ativos Financeiros e, quando aplicável, aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
 - (ii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
 - (iii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
 - (iv) fiscalizar, quando aplicável, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Investida.

Outras obrigações e responsabilidades do Gestor

- 9.2** Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor:
- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo, especialmente no que se refere às cotas da Classe Investida e aos Ativos Financeiros;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (iii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (iv) fiscalizar, quando aplicável, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Investida.

Divulgação de informações

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

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

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

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

9.6 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.7 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.8 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.7 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultoria especializada; (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; e (d) quando aplicável, a Classe e o empreendedor, observado, em qualquer caso, que o investimento da Classe na Classe Investida não configura, isoladamente, conflito de interesses;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

9.8.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu eventual ingresso no patrimônio da Classe.

9.9 É vedado ao Gestor e à consultoria especializada, se for o caso, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 10 – REMUNERAÇÃO

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

Taxa	Base de cálculo e percentual
<p>Taxa de Administração e Outras Taxas</p>	<p>Pela prestação dos serviços de administração da Classe, será devida, a título de taxa de administração, o valor fixo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Administração”).</p> <p>Caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será devida ao Administrador, pela escrituração das Cotas, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido total da Classe, sujeito ao mínimo de R\$5.000,00</p>

Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>(cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas.</p> <p>Não será devida qualquer taxa de gestão ao Gestor pelos Cotistas no nível da Classe.</p> <p>A Classe Investida estará sujeita a uma taxa global de 2,00% (dois por cento) ao ano apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Investida.</p>
Taxa de Custódia	A taxa máxima de custódia anual a ser cobrada da Classe corresponderá a 0% (zero por cento) do Patrimônio Líquido da Classe ao ano.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de Cotistas.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

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

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas Cotas;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (e) alteração do Regulamento e do presente Anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, se for o caso;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (j) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, observado o disposto no item 11.11.

11.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

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

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de Assembleia Especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

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

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.
- 11.5.5** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.
- 11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.
- 11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos Cotistas da Classe e dos percentuais previstos no item 11.6.1 deste Anexo, serão considerados pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.
- 11.6** Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial (“**Maioria Simples**”).
- 11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1.
- 11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 11.7** Os investidores da Classe terão o direito e deverão deliberar previamente, no âmbito de Assembleia da Classe, de forma a orientar o voto a ser proferido pelo Gestor, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida que deliberem sobre: **(i)** alteração da política de investimento da Classe Investida ou do apêndice da Subclasse A; **(ii)** destituição ou substituição do administrador ou do gestor da Classe Investida, conforme definido no regulamento da Classe Investida; **(iii)** aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses com o gestor da Classe Investida, nos termos da regulamentação aplicável; **(iv)** amortizações e/ou resgate das cotas da Classe Investida em hipóteses não previstas no seu regulamento; **(v)** aumento da taxa global da Classe Investida; **(vi)** liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; **(viii)** emissão de novas cotas da Classe Investida; **(ix)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida (em conjunto, “**Matérias Qualificadas**”).
- 11.7.1** Uma vez proferidos os votos em relação às Matérias Qualificadas, independentemente da aprovação ou não das matérias, o Gestor representará a Classe, no proferimento de voto na assembleia de cotistas da Classe Investida e nos termos do regulamento da Classe Investida, observando o voto individual proferido por cada Cotista na Assembleia de Cotistas realizada nos termos acima. A manifestação de voto pelo Gestor em nome da Classe na assembleia de cotistas da Classe Investida deverá discriminar quantitativamente os votos individualmente proferidos por cada Cotista na Assembleia de Cotistas,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

sendo que tais votos serão computados, pelo administrador da Classe Investida, refletindo o voto individual proferido por cada Cotista na Assembleia de Cotistas referida acima e considerando a participação indireta de cada Cotista na Classe Investida.

- 11.7.2** Com exceção das hipóteses dispostas no item acima, o Gestor está autorizado a representar a Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida e dos ativos-alvo da Classe Investida, conforme política de voto.
- 11.8** O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.8.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.
- 11.8.2** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.8.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 11.8.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.
- 11.9** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.
- 11.10** As deliberações privativas de assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações.
- 11.11** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A Classe poderá ter até 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função em Prestador de Serviço Essencial e sociedades de seu grupo econômico, ou preste-lhe serviços de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função em prestador de serviços da Classe, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em conflito de interesses com a Classe, e **(vi)** não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 12.2** Cabe ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador, ao Gestor e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.3** O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.
- 12.4** As atribuições do representante dos Cotistas são aquelas descritas no Artigo 22 do Anexo Normativo III, entre outras a ele aplicáveis nos termos da regulamentação.
- 12.5** O representante dos Cotistas será eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações contábeis do Fundo, sendo permitida a reeleição.
- 12.6** A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e, produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Investida poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

II. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

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

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“**JTF**”), e (ii) cujo investimento seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
III. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos de potencial conflito de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da**

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário; Riscos relativos à oferta; Risco de dependência da Classe Investida; Risco de liquidez no secundário; Risco regulatório do Programa; Risco de política habitacional; Demais riscos relacionados a FII e ao Programa; Risco de remuneração de descontinuidade na Classe Investida.

14.3 Adicionalmente, a Classe está sujeita aos seguintes fatores de risco:

14.3.1 Pagamento de remuneração de descontinuidade prevista no regulamento da Classe Investida. O regulamento da Classe Investida prevê o pagamento ao Gestor de remuneração de descontinuidade no caso de destituição do Gestor, na qualidade de gestor da Classe Investida, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa ou Renúncia Motivada (conforme definido no regulamento da Classe Investida), remuneração esta que será paga mediante o abatimento da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor da Classe Investida que venha a ser indicado em substituição ao Gestor.

14.3.2 Ausência de Obrigação de Recomposição do Índice de Referência. O regulamento da Classe Investida estabelece um Índice de Referência. Referido Índice de Referência será apurado mensalmente e a cada evento de integralização ou amortização de cotas da Classe Investida. No entanto, não há qualquer obrigação de recomposição ou reenquadramento do Índice de Referência por parte cotistas da subclasse B da Classe Investida, de modo que, em determinadas circunstâncias, a relação de subordinação originalmente estabelecida poderá ser alterada ou reduzida ao longo do tempo, o que poderá afetar o nível de proteção dos cotistas da subclasse sênior, incluindo esta Classe, contra eventuais perdas na carteira da Classe Investida.

14.4 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.4.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante.

14.5 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento, das regras legais e regulamentares em vigor, a Classe estará sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao Cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo Cotista, do Termo de Adesão implica a sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (a)

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, (b) se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou (c) na hipótese de o Cotista ser um Fundo Investidor, na medida do estritamente necessário para que o Fundo Investidor cumpra suas obrigações regulatórias perante seus próprios cotistas e órgãos reguladores.

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

- 1.1. Apêndice.** Aplicam-se às Cotas todas as previsões do Regulamento e do Anexo I, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.
- 1.2. Público-Alvo:** Investidores em geral.
- 1.3. Assembleias de Cotistas.** As Cotas conferem direito de voto nas deliberações das Assembleias de Cotistas, observados os quóruns previstos no Regulamento e no Anexo I, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.
- 1.4.** Os direitos dos titulares das Cotas contra o Patrimônio Líquido são *pari passu* entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.
- 1.5. Emissão.** As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, com registro automático ou dispensa de registro perante a CVM, conforme o caso, observado o rito previsto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
- 1.6. Ambiente de Negociação.** As Cotas serão (i) depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e (ii) admitidas à negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

2. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

- 2.1. Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas à vista, pelo respectivo preço de integralização.
- 2.2. Ajuste do Preço.** Nos termos do regulamento da Classe Investida, em até 1 (um) Dia Útil contados da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, o valor de emissão das Cotas será acrescido de 3% (três por cento) sobre o seu valor-base de emissão (“**Ajuste do Preço Inicial**”), refletindo benefício econômico atribuído aos Cotistas no momento da subscrição. O Ajuste do Preço Inicial será incorporado ao valor de emissão das Cotas da Subclasse A para todos os fins (“**Valor de Emissão das Cotas da Subclasse A**”), não estando condicionado ao atingimento de métricas de desempenho, eventos de liquidez ou qualquer outra condição futura. Para fins de esclarecimento, o Ajuste do Preço Inicial configura ajuste único no valor patrimonial unitário das Cotas, não caracterizando pagamento de rendimento, amortização ou qualquer forma de distribuição aos Cotistas.

3. RENTABILIDADE-ALVO E PRÊMIO DE PARTICIPAÇÃO

- 3.1. Rentabilidade-Alvo.** Para fins deste Apêndice, a rentabilidade-alvo das Cotas corresponderá à rentabilidade-alvo aplicável à subclasse A da Classe Investida, conforme prevista no regulamento e nos respectivos anexos da Classe Investida, correspondente a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), acrescida de um *spread* de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis*, incidente sobre o Valor de Emissão das Cotas da Subclasse A (“**Rentabilidade-Alvo**”).
- 3.2.** A apuração, a forma de pagamento e as demais condições aplicáveis à Rentabilidade-Alvo observarão os critérios e a ordem de alocação de recursos previstos no regulamento e no respectivo anexo da Classe Investida, sem prejuízo das disposições deste Apêndice e do Anexo I.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.3.** Adicionalmente à Rentabilidade-Alvo, os Cotistas poderão fazer jus a um prêmio de participação em relação aos resultados da Classe Investida, conforme previsto no regulamento e no respectivo anexo da Classe Investida, observados os critérios, condições e percentuais neles estabelecidos.
- 3.4.** A Rentabilidade-Alvo e o prêmio de participação não devem ser interpretados como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas, estando condicionados à existência de resultados positivos na carteira da Classe Investida e aos critérios, condições e ordem de alocação de recursos previstos no regulamento e nos respectivos anexos da Classe Investida.
- 3.5.** As demais regras relativas à amortização, resgate, ordem de alocação de recursos e saldo de referência são aquelas previstas no Anexo I e, conforme aplicável, no regulamento e nos respectivos anexos da Classe Investida.

CIX

CAPITAL

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – CIX MCMV FEEDER - FII

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro ("Estudo de Viabilidade" ou "Estudo") refere-se à 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (indistintamente, "Fundo" ou "Classe"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta"), e foi elaborado pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. ("CIX" ou "Gestora"), gestora do Fundo, em 28 de maio de 2026, em atenção ao disposto na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, em especial no seu Anexo Normativo III, que disciplina os fundos de investimento imobiliário ("Resolução CVM 175" e "Anexo Normativo III"), bem como na Resolução CVM 160, que regula as ofertas públicas de distribuição primária e secundária de valores mobiliários.

Nos termos da Resolução CVM 160, o Estudo de Viabilidade integra os documentos da Oferta e tem por finalidade descrever, em bases razoáveis e a partir das informações disponíveis na sua data-base, (i) as premissas econômico-financeiras adotadas; (ii) a estratégia de investimento e a destinação dos recursos captados; (iii) a estimativa de resultados e a expectativa de distribuição de rendimentos; e (iv) os principais fatores de risco associados ao investimento nas Cotas, de modo a permitir ao investidor avaliar a consistência da tese de investimento apresentada pela Gestora.

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas de emissão da Classe ("Cotas"), prorrogável por mais 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, observado o prazo de duração da Classe Investida (abaixo definida).

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio do investimento de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido ("Patrimônio Líquido") em cotas da Subclasse A ("Subclasse A" ou "Classe Investida") da classe única do CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FII Master"), que figura como veículo master da estrutura. Para fins deste Estudo, as referências à "Classe Investida" designam a Subclasse A do FII Master – veículo no qual o Fundo aplica os recursos captados, ao passo que as referências ao "FII Master" designam o fundo de investimento imobiliário do qual a Classe Investida é subclasse, responsável pela alocação direta nos Ativos Alvo.

Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora segundo política de investimentos voltada a proporcionar aos Cotistas exposição indireta a ativos vinculados, direta ou indiretamente, ao Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, conforme em vigor, e demais normas que o disciplinem, alterem, complementem ou venham a substituí-lo ("PMCMV"), por meio do investimento em cotas da Classe Investida, auferindo rendimentos por ela distribuídos e, eventualmente, ganho de capital decorrente da negociação de tais cotas.

A parcela remanescente do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada na Classe Investida deverá ser aplicada em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe (em conjunto, "Ativos Financeiros").

Para realização deste Estudo foram utilizadas como premissas fatos históricos, situação atual e expectativas e premissas da Gestora em relação à economia e ao mercado imobiliário e de crédito no Brasil, bem como quanto à capacidade da Gestora de originação dos Ativos Alvo. Assim sendo, não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste Estudo de Viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a CIX a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras.

Portanto, este Estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo e/ou do FII Master. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO E PELO FII MASTER NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A elaboração do presente Estudo observa, ainda, a estrutura usualmente adotada em estudos de viabilidade de fundos de investimento imobiliário, contemplando, em linhas gerais: (i) apresentação da Gestora e de seu histórico de atuação; (ii) descrição do Fundo, do FII Master, da estrutura master-feeder e da Oferta; (iii) detalhamento das premissas econômicas, operações e de alocação de recursos; (iv) projeção de resultados, rentabilidade-alvo, cronograma de distribuição e amortização; e (v) destaque aos principais fatores de risco e disclaimers regulatórios. A Gestora poderá complementar este Estudo com materiais adicionais (apresentações institucionais, pipeline e análises de mercado), que deverão ser disponibilizados aos investidores nos termos da Resolução CVM 160.

2. Premissas

Metodologia	A rentabilidade do Fundo decorrerá, preponderantemente, do investimento em cotas da Classe Investida, sob a forma de (i) rendimentos distribuídos pela Classe Investida, observada a sua respectiva política de distribuição de resultados; e (ii) eventual ganho de capital decorrente da negociação das cotas da Classe Investida. A parcela do Patrimônio Líquido não aplicada na Classe Investida será alocada em Ativos Financeiros, gerando rendimentos complementares de menor expressividade.
Data Base	A data-base do Estudo de Viabilidade é 28 de maio de 2026. Todas as premissas, projeções e estimativas refletem as informações disponíveis em tal data, sendo que alterações supervenientes no cenário macroeconômico, regulatório ou setorial poderão impactar a sua aplicabilidade.
Alocação em Classe Investida e Ativos Financeiros	A Classe aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas da Classe Investida, observada a regulamentação aplicável. A parcela remanescente do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada na Classe Investida deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. A decisão de alocação ficará a exclusivo critério da Gestora, observada a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a política de investimentos do FII Master refletida no regulamento e respectivo Anexo I do FII Master.
Receitas	Compreende (i) os rendimentos auferidos pelos investimentos na Classe Investida e nos Ativos Financeiros; e (ii) eventual ganho de capital a partir da negociação das cotas da Classe Investida. A política de distribuição do Fundo seguirá o disposto no Regulamento, observando o percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
Despesas	Compreende os encargos debitáveis direta ou indiretamente à Classe, considerando a Classe Investida, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175, incluindo, conforme aplicável: (i) a remuneração devida aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços, seja no nível da Classe quanto da Classe Investida; (ii) despesas de estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas; (iii) taxas devidas à CVM, à B3 e à ANBIMA; (iv) emolumentos, custas e despesas legais ou contratuais relacionadas às operações da Classe; e (v) demais despesas previstas na parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III. Quaisquer despesas que não constituam encargos da Classe correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

3. Sobre a CIX Capital

A CIX Capital, investida do Grupo Maiz, é uma gestora especializada em investimentos imobiliários com atuação no Brasil e nos Estados Unidos. A companhia combina originação proprietária, estruturação disciplinada e gestão ativa, com foco na geração de retornos consistentes e ajustados ao risco ao longo dos ciclos de mercado.

Fundada em 2014, a CIX, através da sua Holding, possui histórico de atuação no mercado financeiro desde 1964, através da fundação da Zogbi Financeiras, que viria a se tornar o Banco Zogbi. O Grupo possui mais de 60 anos de experiência no mercado imobiliário, com mais de R\$ 8 bilhões em transações realizadas e mais de 2,9 milhões de metros quadrados de área sob gestão.

Ao longo de sua trajetória, a companhia consolidou forte atuação no segmento de habitação de interesse social e no PMCMV, incluindo participação em operações pioneiras no mercado de capitais imobiliário brasileiro. Destaca-se a estruturação do FII Caixa Incorporação, veículo com foco em desenvolvimento residencial e volume aproximado de R\$ 500 milhões, gerido pela ZogbiMauá (pré-CIX), que se tornou o primeiro fundo estruturado no mercado de capitais autorizado a utilizar recursos do FGTS.

A experiência da CIX no segmento inclui ainda o desenvolvimento de projetos de bairros planejados voltados ao PMCMV, totalizando mais de 35 mil unidades habitacionais, das quais aproximadamente 7 mil já foram entregues, além de ampla atuação junto à Caixa Econômica Federal e incorporadores nacionais e regionais em diversos estados do país.

No mercado de capitais, a companhia participou da estruturação de operações financeiras lastreadas em recebíveis imobiliários vinculados ao PMCMV, envolvendo investidores institucionais, além da gestão de fundo imobiliário terrenista com patrimônio líquido aproximado de R\$ 280 milhões, com foco em permutas financeiras e desenvolvimento imobiliário residencial.

A CIX também possui experiência em operações de coincorporação imobiliária, atuando em parceria com incorporadores de relevância nacional. Atualmente, o grupo possui limite de crédito aprovado (GERIC) de aproximadamente R\$ 242 milhões para atuação no segmento. Somadas às operações realizadas no setor, a companhia acumula mais de R\$ 2,5 bilhões em operações no segmento PMCMV, mais de 10 mil unidades lançadas e mais de 7 mil unidades entregues.

No mercado internacional, a companhia também possui experiência no desenvolvimento de projetos de moradia social nos Estados Unidos, incluindo mais de 40 projetos vinculados ao programa Low-Income Housing Tax Credit (“LIHTC”). Destaca-se ainda o desenvolvimento de empreendimento residencial em Nova York com destinação parcial para habitação social, estruturado com incentivos urbanísticos e fiscais locais, incluindo os programas 421-a e Inclusionary Housing.

3.1. Time de sócios

A CIX Capital conta com sócios com ampla experiência no mercado imobiliário, financeiro e de investimentos estruturados, reunindo histórico de atuação em desenvolvimento imobiliário, crédito estruturado, mercado de capitais, gestão de recursos e estruturação de operações complexas no Brasil e no exterior. Ao longo de suas trajetórias profissionais, os sócios participaram da originação, estruturação, desenvolvimento e gestão de relevantes operações imobiliárias, incluindo projetos vinculados ao segmento de habitação de interesse social e ao PMCMV.

RESUMO PROFISSIONAL

<p>Nelson Zogbi Sócio-Fundador</p> <p>Sócio-Fundador e Presidente do Conselho da CIX Capital. Atualmente integra os Comitês Estratégico, de Investimentos e de Produtos, além de participar do Comitê de Investimentos dos fundos FII Transinc e FIP Share Student Living. É presidente do Conselho do Grupo MAIZ.</p> <p>Ao longo de sua trajetória, acumula mais de 40 anos de experiência nos mercados imobiliário, industrial e de capitais. Foi Sócio-Diretor da Ripasa Papel & Celulose, onde teve atuação relevante na gestão e desenvolvimento de negócios.</p> <p>É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui especialização em Finanças pela FGV SP.</p>	<p>Marcelo Zogbi Sócio-Fundador</p> <p>Sócio-Fundador e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, integra os Comitês Estratégico e de Compliance & Risco. Também exerce função como conselheiro do Grupo MAIZ.</p> <p>Ao longo de sua trajetória, atuou como COO do Grupo MAIZ e como Sócio-Diretor da Rede de Lojas Zogbi, onde acumulou ampla experiência em gestão empresarial, com forte atuação no segmento de varejo.</p> <p>É graduado em Administração de Empresas pela FGV SP e possui especializações em Marketing e Finanças pela mesma instituição.</p>	<p>Renato Zogbi Sócio-Fundador</p> <p>Sócio-Fundador e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, integra os Comitês Estratégico. Também atua como conselheiro do Grupo MAIZ.</p> <p>Ao longo de sua trajetória, foi Sócio-Diretor do Banco Zogbi, onde teve papel relevante na concessão de crédito, especialmente no segmento automotivo, consolidando a instituição como um dos principais financiadores do setor.</p> <p>É graduado em Engenharia Mecânica pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e possui especialização em Administração de Empresas pela FGV SP.</p>	<p>Eduardo Magalhães Fonseca CEO</p> <p>CEO e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, lidera a gestora e integra os Comitês Estratégico, de Gestão, de Investimentos e de Compliance e Risco. Também atua como CEO do Grupo MAIZ.</p> <p>Ao longo de sua trajetória foi CFO e Diretor de Relações com Investidores do Banco Pine S/A, além de Diretor de Estruturação Imobiliária da Mauá Capital e Associado da Prosperitas Investimentos, acumulando sólida experiência no mercado financeiro e de capitais.</p> <p>É graduado em Engenharia de Produção pela FEI, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela FGV SP e mestrado em Finanças pela Birkbeck – University of London.</p>
--	---	---	---

3.2. **Processo de Investimento**

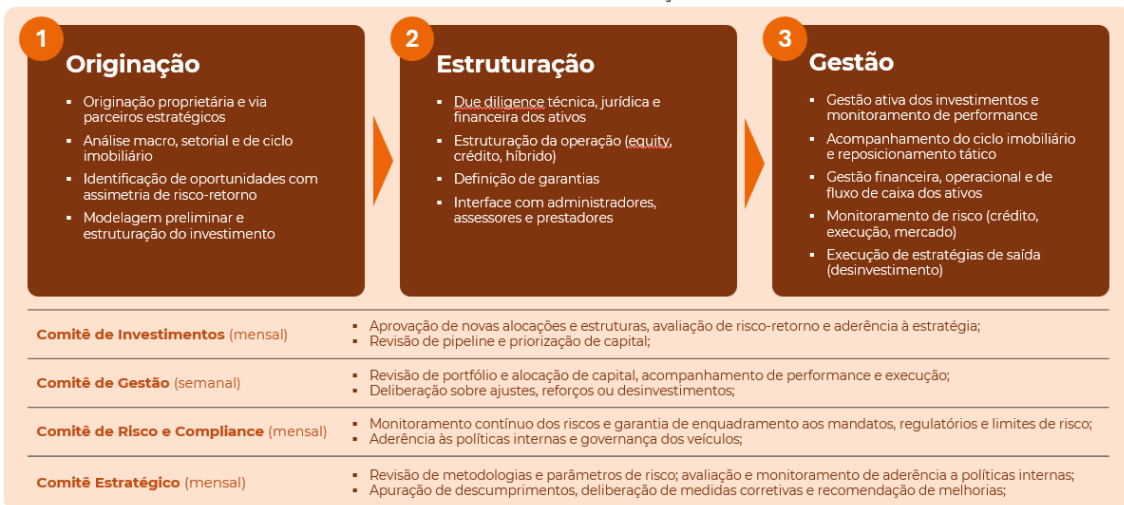
O processo de investimento da CIX Capital é fundamentado em 3 (três) pilares complementares: originação, estruturação e gestão ativa dos investimentos. A companhia conta com forte capacidade de originação proprietária, desenvolvida ao longo de décadas de atuação no mercado imobiliário, além de ampla rede de relacionamento com incorporadores, instituições financeiras, parceiros estratégicos e agentes relevantes do setor, o que permite acesso recorrente a oportunidades exclusivas e operações com potencial de geração de valor ajustado ao risco.

A Gestora possui equipe multidisciplinar com experiência em análise, estruturação, desenvolvimento, monitoramento e desinvestimento de operações imobiliárias, incluindo crédito estruturado, co-incorporação, desenvolvimento residencial e investimentos relacionados ao PMCMV. O acompanhamento dos investimentos ocorre de forma contínua ao longo de todo o ciclo dos ativos, abrangendo aspectos financeiros, operacionais, jurídicos, comerciais e de risco.

A estrutura de governança da CIX é suportada por comitês especializados e independentes entre si, incluindo (i) Comitê de Investimentos, (ii) Comitê de Gestão, (iii) Comitê de Risco e Compliance, e (iv) Comitê Estratégico, responsáveis pela avaliação, aprovação, monitoramento e acompanhamento contínuo das operações, dos riscos envolvidos e da aderência às políticas internas, regulatórias e de alocação de capital.

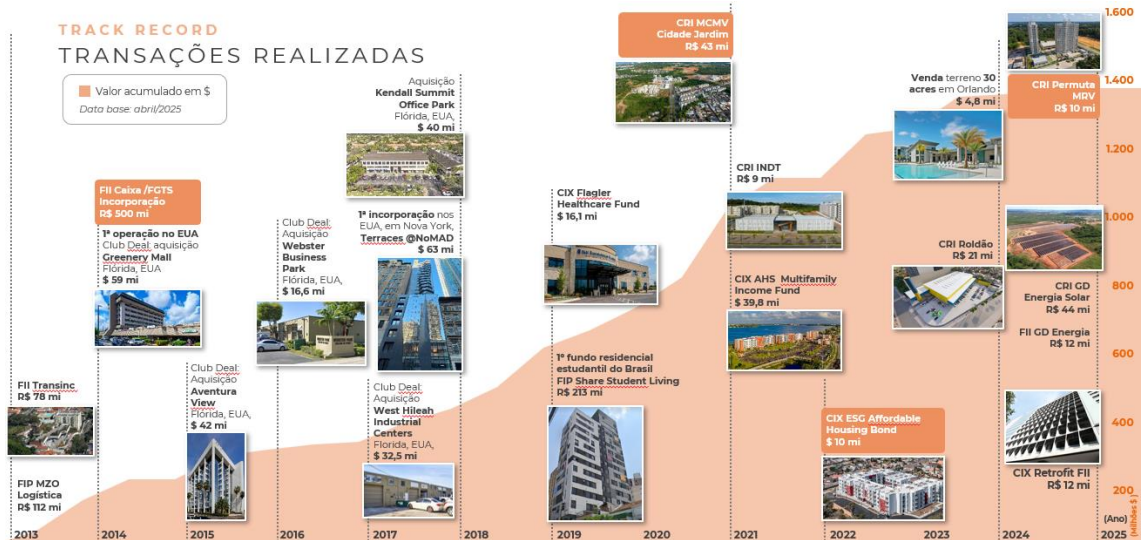
PROCESSOS

PROCESSO DE INVESTIMENTO E GOVERNANÇA



3.3. Alguns Ativos do Track Record da Gestora

A CIX Capital possui histórico consolidado de atuação no mercado imobiliário, com experiência em investimentos estruturados, desenvolvimento residencial, crédito imobiliário e operações vinculadas ao segmento de habitação de interesse social. A seguir, são apresentados projetos, operações e indicadores relevantes que demonstram a experiência da Gestora na originação, estruturação e gestão de investimentos imobiliários ao longo de sua trajetória:



TRACK RECORD MCMV E GRANDES INCORPORADORAS

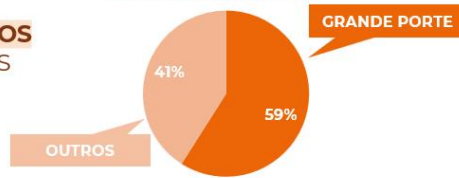
Grandes números que comprovam a expertise do grupo no segmento

25
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES

VGV
+ 2,6 BILHÕES LANÇADOS
+ 2,1 BILHÕES VENDIDOS

UNIDADES
+ 10.000 LANÇADAS
~7.000 ENTREGUES

Incorporadores Parceiros



Alguns empreendimentos concluídos



4. Sobre o Fundo

O Fundo aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas da Classe Investida, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável. A estrutura adotada caracteriza-se como uma estrutura *master-feeder*, na qual o Fundo (na qualidade de feeder) capta recursos junto a investidores em geral e os canaliza, integralmente ou de forma preponderante, à Classe Investida do FII Master, veículo responsável pela alocação direta nos Ativos Alvo vinculados ao PMCMV. Em razão dessa estrutura, o desempenho do Fundo refletirá substancialmente o desempenho da Classe Investida.

Os recursos investidos pelo Fundo na Classe Investida, por sua vez, serão aplicados pelo gestor do FII Master segundo a política de investimentos do FII Master, voltada à valorização e à rentabilidade das cotas por meio de Ativos Alvo vinculados ao PMCMV, incluindo, sem limitação: (i) empreendimentos imobiliários enquadráveis no PMCMV, inclusive prontos, em construção ou

greenfield (“Empreendimentos Elegíveis”); (ii) direitos reais sobre bens imóveis vinculados a Empreendimentos Elegíveis, inclusive direito de superfície, usufruto, servidão, direito de laje e direitos aquisitivos; (iii) valores mobiliários de emissores registrados na CVM cujas atividades estejam vinculadas ao PMCMV; (iv) cotas de FII, FIP Imobiliário, FIA Imobiliário e FIDC Imobiliário cuja política de investimento contemple, direta ou indiretamente, ativos vinculados ao PMCMV; e (v) CRI, LCI, LIG e letras hipotecárias com lastro ou vinculação ao PMCMV, na forma do Anexo I ao regulamento do FII Master.

A seguir, são apresentadas, de forma resumida e meramente ilustrativa, algumas das principais modalidades de operações atualmente analisadas pela Gestora no âmbito da estratégia de investimento do FII Master.

- **Permuta Financeira:** estrutura em que o Fundo possui direito a um percentual do fluxo financeiro do empreendimento, sem assumir o risco de custo das obras. As operações podem ocorrer via aquisição de posição de permutante financeiro já constituída ou por parceria direta com incorporadores para aquisição de terrenos e/ou fração ideal de terreno e formalização da permuta financeira ou física. Estruturas usuais incluem CVC ou CRI, com prazos variados, ticket médio até R\$ 20 milhões por empreendimento e rentabilidade alvo entre IPCA + 12% e IPCA + 15%.
- **Coincorporação:** modalidade em que o Fundo participa diretamente da SPE do empreendimento, assumindo posição societária e participação proporcional nos resultados do projeto imobiliário. Nesta estrutura, o Fundo participa do desenvolvimento do empreendimento desde as etapas iniciais, incluindo projetos, aprovações e obras, estando exposto aos riscos inerentes à incorporação imobiliária. Estruturas usuais incluem participação via quotas de SPE, ticket médio até R\$ 20 milhões e rentabilidade alvo entre IPCA + 20% e IPCA + 25%.
- **Aquisição de Estoque Imobiliário:** estratégia que consiste na aquisição de unidades em estoque de empreendimentos enquadrados no PMCMV, mediante desconto no valor das unidades e celebração de contrato de opção de recompra pelo incorporador. A operação possibilita liquidez imediata ao incorporador e remuneração ao FII Master e, indiretamente, ao Fundo, por meio do prêmio de opção, podendo ainda resultar na alienação das unidades no mercado em caso de não exercício da opção. Estruturas usuais incluem CVC com contrato de opção, ticket médio de até R\$ 20 milhões e rentabilidade alvo entre IPCA + 13% e IPCA + 16%.
- **Exposição de Caixa para Incorporadores:** operações estruturadas para reforço de capital de giro e continuidade operacional de empreendimentos imobiliários, mediante alocação de recursos pelo FII Master em troca de remuneração pactuada. As operações podem contar com avais, garantias imobiliárias, cessão fiduciária de recebíveis e outras estruturas de mitigação de risco. Estruturas usuais incluem CVC ou CRI, com prazo estimado de até 60 meses, ticket médio até R\$ 20 milhões e rentabilidade alvo entre IPCA + 12% e IPCA + 15%.
- **Antecipação de Recebíveis Imobiliários:** modalidade em que o FII Master adquire recebíveis oriundos da comercialização de unidades imobiliárias, proporcionando liquidez imediata aos incorporadores. As operações podem ocorrer sob regime tradicional ou pro soluto, podendo contar com garantias adicionais como cessão fiduciária, coobrigação ou aval dos cedentes, conta escrow, alienação fiduciária e excesso de garantia. Estruturas usuais incluem CRI, ticket médio até R\$ 20 milhões e rentabilidade alvo entre IPCA + 12% e IPCA + 15%.

5. Destinação dos Recursos

Os recursos captados na Oferta serão destinados à subscrição e integralização de cotas da Classe Investida. No âmbito do FII Master, os recursos poderão ser direcionados, direta ou indiretamente, a Ativos Alvo vinculados ao PMCMV, incluindo Empreendimentos Elegíveis localizados em território brasileiro, observada a política de investimentos do FII Master.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo FII Master poderá ser realizada à vista ou a prazo, inclusive por permuta, dação em pagamento, integralização de imóvel em SPE e/ou FII e aporte de recursos pela Classe Investida, nos termos da regulamentação aplicável. A Classe Investida poderá, ainda, realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos Alvo, bem como investir, por meio de SPE, FII e FIDC, em Empreendimentos Elegíveis já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que compatíveis com o cronograma físico-financeiro dos respectivos projetos e com a política de investimentos do FII Master, cabendo ao gestor do FII Master o controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Resumo ilustrativo do pipeline indicativo de operações atualmente analisadas pela Gestora para potencial alocação de recursos pelo FII Master:

Originação	Tipo de Operação	Localização	Empreendimentos	Volume Total (R\$)	Valor Limite Alocação (R\$)	Vencimento	Duration	Indexador	Spread	% (PL Máximo)	LTV
Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25% a.a.	9,62%	N/A
Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25% a.a.	9,62%	N/A
Própria	Permuta	Manaus/AM	4	R\$25.956.077,24	R\$25.956.077,24	N/A	1,39 anos	IPCA	14% a.a.	8,32%	83,28%
Própria	Permuta	Manaus/AM	16	R\$24.260.846,13	R\$24.260.846,13	N/A	1,46 anos	IPCA	14% a.a.	7,78%	82,50%
Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$15.027.922,90	R\$15.027.922,90	N/A	1,54 anos	IPCA	14% a.a.	4,82%	81,83%
Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$14.947.379,81	R\$14.947.379,81	N/A	1,24 anos	IPCA	14% a.a.	4,79%	85,04%
Própria	Permuta	Manaus/AM	3	R\$14.763.339,53	R\$14.763.339,53	N/A	1,54 anos	IPCA	14% a.a.	4,73%	81,73%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$13.318.616,38	R\$13.318.616,38	N/A	1,75 anos	IPCA	14% a.a.	4,27%	79,48%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$8.767.733,75	R\$8.767.733,75	N/A	0,92 anos	IPCA	14% a.a.	2,81%	88,79%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$5.024.399,98	R\$5.024.399,98	N/A	0,95 anos	IPCA	14% a.a.	1,61%	88,37%
Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$1.379.108,65	R\$1.379.108,65	N/A	1,26 anos	IPCA	14% a.a.	0,44%	84,75%
Própria	Permuta	Manaus/AM	5	R\$400.229,23	R\$400.229,23	N/A	1,72 anos	IPCA	14% a.a.	0,13%	80,05%
Terceiros	Exposição de Caixa	Diversos/MG	Pulverizado	R\$250.000.000,00	R\$60.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	13% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Exposição de Caixa	Diversos/MG	Pulverizado	R\$200.000.000,00	R\$60.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Antecipação/ Pro Soluta	Diversos	Pulverizado	R\$150.000.000,00	R\$60.000.000,00	definir	N/A	IPCA	13% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Permuta	Rio de Janeiro/RJ	7	R\$204.392.824,56	R\$60.000.000,00	10 anos	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	60,94%
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	Pulverizado	R\$150.000.000,00	R\$60.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	14% a.a.	19,23%	N/A
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	1	R\$300.000.000,00	R\$60.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	13,50% a.a.	19,23%	N/A

Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	Pulverizado	R\$40.000.000,00	R\$40.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	15% a.a.	12,82%	N/A
Terceiros	Permuta	Diversos/MG	17	R\$31.000.000,00	R\$31.000.000,00	18 meses	0,68 anos	CDI	5% a.a.	9,94%	55%
Terceiros	Permuta	Diversos/MG	8	R\$90.000.000,00	R\$30.000.000,00	5 anos	N/A	IPCA	15% a.a.	9,62%	N/A
Terceiros	Permuta	Diversos	Pulverizado	R\$60.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	14% a.a.	9,62%	N/A
Terceiros	Permuta	Rio de Janeiro/RJ	2	R\$22.085.000,00	R\$22.085.000,00	N/A	N/A	IPCA	16% a.a.	7,08%	N/A
Terceiros	Coincorporação	Brasília/DF	1	R\$20.000.000,00	R\$20.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	23% a.a.	6,41%	N/A
Terceiros	Permuta	São Paulo/SP	4	R\$21.000.000,00	R\$21.000.000,00	24 meses	N/A	CDI	5% a.a.	6,73%	55%

As operações acima possuem caráter meramente exemplificativo, preliminar e indicativo, refletindo apenas oportunidades atualmente analisadas pela Gestora com base nas informações disponíveis na data deste Estudo. Tais operações estão sujeitas a alterações, substituições, ajustes de estrutura, preço, prazo, garantias, rentabilidade-alvo e demais condições comerciais, jurídicas, financeiras e operacionais, bem como à conclusão satisfatória de processos de análise, diligência, aprovação interna, negociação, documentação e cumprimento de condições precedentes, podendo não ser implementadas, total ou parcialmente. A inclusão de qualquer operação neste Estudo não representa compromisso, obrigação, recomendação de investimento, promessa de alocação ou garantia de efetiva aquisição, contratação, rentabilidade ou resultado pelo Fundo ou pelo FII Master, devendo prevalecer, em qualquer hipótese, a política de investimento, os fatores de risco e as demais disposições constantes dos respectivos documentos regulatórios e da Oferta.

6. Índice de Referência da Classe Investida

A Classe Investida do FII Master possuirá Índice de Referência inicial de, no mínimo, 15% (quinze por cento). A Subclasse A, investida pelo Fundo, contará com preferência econômica no recebimento da Rentabilidade-Alvo e amortização de principal em relação à Subclasse B, nos termos da Ordem de Alocação de Recursos prevista no regulamento do FII Master.

Nesse contexto, eventuais perdas, inadimplementos, redução de resultados ou descasamentos financeiros relacionados aos ativos integrantes da carteira do FII Master tenderão a impactar primeiramente a Subclasse B, observada a Ordem de Alocação de Recursos prevista no Anexo I e no respectivo Apêndice da Classe Investida.

O Índice de Referência busca proporcionar maior alinhamento econômico entre os investidores das Subclasses do FII Master, além de mecanismo adicional de mitigação de riscos para a Classe Investida. Não obstante, referido mecanismo não representa garantia de rentabilidade, proteção integral contra perdas ou eliminação dos riscos relacionados aos investimentos realizados pelo FII Master.

O Índice de Referência será apurado mensalmente, no último Dia Útil de cada mês, e a cada evento de integralização ou amortização de Cotas. Não há qualquer obrigação de recomposição ou reenquadramento do Índice de Referência, de modo que eventual absorção de perdas pela Subclasse B poderá reduzir, de forma definitiva, o percentual efetivo existente. Em contrapartida, a Subclasse B não poderá realizar resgates, amortizações ou qualquer forma de distribuição de principal antes do pagamento integral da Rentabilidade-Alvo da Subclasse A e da amortização do principal da Subclasse A, investida pelo Fundo, observada a Ordem de Alocação de Recursos prevista nos documentos da operação.

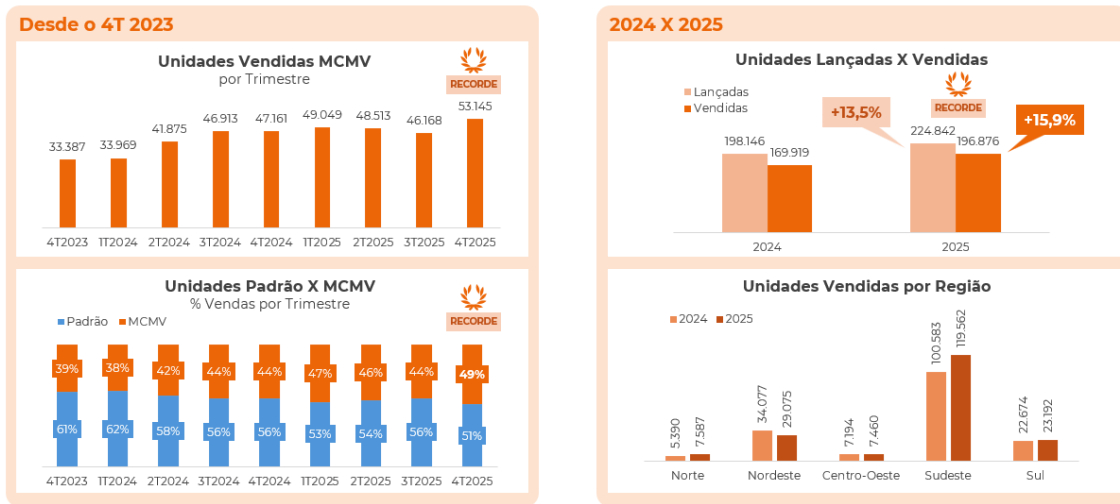
7. Premissas Econômicas

As premissas econômicas utilizadas pela Gestora para elaboração deste Estudo consideram o cenário macroeconômico projetado no Boletim Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil em maio de 2026, incluindo, dentre as principais variáveis, inflação medida pelo IPCA de 4,92% e taxa SELIC de 13,25% ao ano para dezembro de 2026. Para 2027, foram consideradas projeções de IPCA de 4,00% e SELIC de 11,25% ao ano.

Adicionalmente, a análise considera estudos, indicadores e dados específicos do mercado imobiliário residencial de interesse social e do PMCMV, incluindo informações relacionadas à dinâmica de oferta e demanda, evolução histórica de lançamentos e vendas, déficit habitacional estrutural, velocidade de comercialização, comportamento do crédito imobiliário, funding habitacional e atuação dos principais players do setor. As informações a seguir buscam demonstrar o histórico de crescimento, resiliência e relevância do segmento PMCMV no mercado imobiliário brasileiro, bem como os fundamentos que suportam a tese de investimento do FII Master.

MINHA CASA MINHA VIDA

DADOS QUE COMPROVAM CRESCIMENTO CONSISTENTE



MINHA CASA MINHA VIDA

ALTA DEMANDA INDEPENDENTE DO CENÁRIO ECONÔMICO



MINHA CASA MINHA VIDA

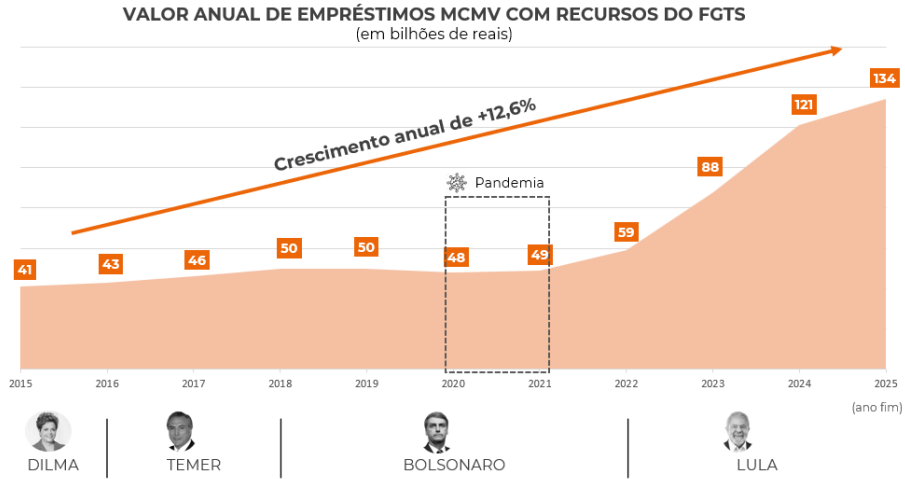
RESILIÊNCIA PARA ALÉM DO VIÉS POLÍTICO DO GOVERNO

O programa vem comprovando sua **resiliência** através de sucessivos governos, **independente do alinhamento político** de esquerda ou direita.

De 2015 até 2025 o volume de **financiamento** multiplicou por **3,3x**, representando um **crescimento anual médio de 12,6%**.

Durante a pandemia o governo atuou para auxiliar os beneficiários, com a suspensão do pagamento de prestações e prazos diferenciados, **refletindo o compromisso com o programa**.

Fonte: ABRAINC



MINHA CASA MINHA VIDA

GRANDES PLAYERS EM UM MERCADO EM EXPANSÃO

	MRV	DIRECIONAL	CURY	PACAEMBU	PLANO & PLANO	TENDA
Caracterizado por grande escala e pulverização, com centenas de incorporadoras atuando em múltiplos estados, incluindo grandes players nacionais.	Um dos maiores incorporadores do segmento popular da América Latina	Presença em 8 regiões metropolitanas	Alto giro operacional, com um dos maiores VSO do setor e rápida conversão de vendas em repasses	Especializada no segmento horizontal	Forte presença em SP	Focada no programa MCMV (faixa 1)
Um dos líderes no programa MCMV	Operação por meio das marcas Direcional e Riva	Operação por meio das marcas Direcional e Riva	Crescimento acelerado, com vendas líquidas sextuplicando desde 2020	Um dos maiores landbanks da região	Modelo construtivo industrializado	Modelo construtivo industrializado
O crescimento recente destes players tem sido impulsionado pelo MCMV, com expansão relevante dos lançamentos e forte velocidade de vendas.	O segmento concentra a maior parte dos lançamentos e vendas do setor residencial, respondendo por 52% dos lançamentos e 49% das vendas no 4T 2025 (CBIC/CI/Brain)					
TICKER	MRVE3	DIRR3	CURY3	PCBU3	PLPL3	TEND3
Lançamentos (VGV)*	R\$ 11,5 bi	R\$ 6,85 bi	R\$ 8,28 bi	R\$ 3,40 bi	R\$ 5,33 bi	R\$ 5,36 bi
Vendas Líquidas (VGV)*	R\$ 9,9 bi	R\$ 6,16 bi	R\$ 7,75 bi	R\$ 3,02 bi	R\$ 4,31 bi	R\$ 4,74 bi
Unidades Vendidas*	37.542	n/a**	26.366	15.334	16.397	24.729
Landbank (VGV)*	R\$ 43 bi	R\$ 58 bi	R\$ 24,6 bi	R\$ 21,1 bi	R\$ 34,6 bi	R\$ 28,5 bi

*Dados consolidados de 2025 publicados nos Releases de Resultados do 4T2025 das respectivas Companhias. **Número não publicado.

8. Mitigação de Riscos

A estratégia de investimento do FII Master contempla processos de análise, estruturação, monitoramento e mitigação de riscos compatíveis com a natureza dos ativos investidos, especialmente operações vinculadas ao setor de habitação de interesse social e ao PMCMV.

No âmbito das operações estruturadas de crédito e desenvolvimento imobiliário, a Gestora buscará adotar mecanismos de mitigação de riscos, conforme as características de cada tipo de operação, que poderão incluir, conforme aplicável: (i) análise técnica, jurídica, financeira e operacional dos empreendimentos e incorporadores; (ii) avaliação da capacidade econômico e financeira, histórico operacional e regularidade dos parceiros envolvidos; (iii) utilização de garantias reais, eventuais avais corporativos ou pessoais, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóveis, contas vinculadas e mecanismos de excesso de garantia; (iv) acompanhamento contínuo da evolução física, financeira e comercial dos empreendimentos; (v) liberação gradual de recursos, quando aplicável, conforme marcos de obra e performance operacional; (vi) monitoramento de indicadores de vendas, repasses imobiliários e fluxo de caixa dos projetos; e (vii) diversificação entre operações, estruturas, parceiros e regiões geográficas, conforme disponibilidade de oportunidades.

Adicionalmente, a atuação do FII Master, em empreendimentos enquadrados no PMCMV, poderá se beneficiar da atuação da Caixa Econômica Federal como principal agente financiador e fiscalizador das operações, incluindo processos de análise técnica, acompanhamento de obras, medição de evolução física e controle operacional dos empreendimentos financiados.

Os processos de investimento e monitoramento dos ativos são suportados, entre outros, pela estrutura de governança da Gestora, incluindo Comitê de Investimentos, Comitê de Gestão, Comitê de Risco e Compliance e Comitê Estratégico, responsáveis pela avaliação, acompanhamento e monitoramento contínuo das operações e dos riscos envolvidos.

Os mecanismos de mitigação de risco acima descritos não eliminam a possibilidade de perdas patrimoniais, inadimplemento, atrasos, desvalorização dos ativos ou resultados inferiores às expectativas da Gestora e dos investidores.

MINHA CASA MINHA VIDA

SEGURANÇA E PREVISIBILIDADE

Suporte da Caixa Econômica Federal	Incorporadoras Qualificadas	Tese com Risco Mitigado
<ul style="list-style-type: none"> ✔ Processo rigoroso de aprovação das incorporadoras e projetos; ✔ Avaliação técnica, financeira, jurídica e operacional; ✔ Liberação de recursos condicionada à evolução da obra e vendas; ✔ Acompanhamento contínuo da execução dos empreendimentos. 	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Empresas com capacidade técnica e financeira comprovada; ✔ Histórico operacional e regularidade fiscal/jurídica; ✔ Critérios de crédito e compliance exigidos pela Caixa; ✔ Atuação em um segmento consolidado e com demanda estrutural. 	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Déficit habitacional estrutural impulsionando demanda; ✔ Modelo operacional padronizado e escalável; ✔ Histórico consolidado do programa e ampla base de unidades entregues; ✔ Combinação entre previsibilidade operacional e potencial de retorno.

9. Ajuste do Preço e Resultados Projetados

Nos termos do regulamento da Classe Investida, em até 1 (um) Dia Útil contados da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, o valor de emissão das Cotas será acrescido de 3% (três por cento) sobre o seu valor-base de emissão ("Ajuste do Preço Inicial"), refletindo benefício econômico atribuído aos Cotistas no momento da subscrição. O Ajuste do Preço Inicial será incorporado ao valor de emissão das Cotas da Subclasse A para todos os fins ("Valor de Emissão das Cotas da Subclasse A"), não estando condicionado ao atingimento de métricas de desempenho, eventos de liquidez ou qualquer outra condição futura. Para fins de esclarecimento, o Ajuste do Preço Inicial configura ajuste único no valor patrimonial unitário das Cotas, não caracterizando pagamento de rendimento, amortização ou qualquer forma de distribuição aos Cotistas.

Nos termos do Apêndice da Classe, a Classe envidará seus melhores esforços para proporcionar às Cotas da Subclasse A remuneração correspondente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), acrescida de spread de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e pro rata temporis, incidente sobre o Valor de Emissão das Cotas da Subclasse A ("Rentabilidade-Alvo"). Adicionalmente à Rentabilidade-Alvo, os titulares das Cotas da Subclasse A farão jus a 15% (quinze por cento) do Prêmio de Participação, na proporção de 15% (quinze por cento) para a Subclasse A e 85% (oitenta e cinco por cento) para a Subclasse B ("Prêmio de Participação"). Para fins deste item, o Prêmio de Participação corresponde aos recursos distribuíveis aos Cotistas a título de prêmio após o pagamento integral da Amortização de Principal da Subclasse A, da Rentabilidade-Alvo da Subclasse A e do principal e juros da Subclasse B, de modo que ao final do período, o Cotista Subclasse B tenha recebido o correspondente ao Retorno Preferencial da Subclasse B.

A Rentabilidade-Alvo e o Prêmio de Participação não devem ser interpretados como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas, estando condicionados à existência de resultados positivos na carteira da Classe Investida.

No âmbito da Classe Investida, observada a ordem de alocação de recursos do FII Master e desde que haja Patrimônio Líquido e disponibilidades para tanto, o Administrador realizará o pagamento da Rentabilidade-Alvo, da amortização de principal e, quando aplicável, da parcela do Prêmio de Participação devida à Subclasse A no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Os valores recebidos pelo Fundo a tal título serão, por sua vez, distribuídos aos Cotistas do Fundo nos termos da política de distribuição de resultados prevista no Regulamento, observado o Montante Mínimo de Distribuição.

A OPORTUNIDADE

VIABILIDADE: REMUNERAÇÃO PROJETADA

Remuneração Projetada da Cota Sênior

IPCA + 10,2%

+3,0% Prêmio inicial (D-1) considerando remarcação imediata da cota da Classe Sênior.

IPCA* + 9,0% Remuneração base Distribuição mensal considerada após o prêmio inicial.

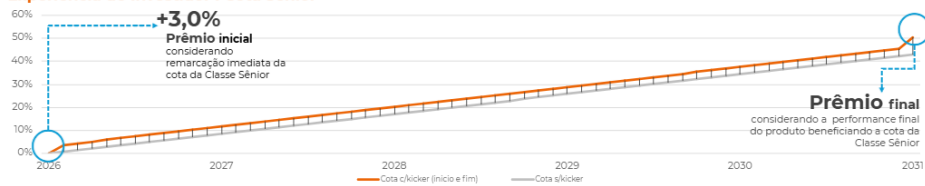
Prêmio de Saída Após pagamento integral da remuneração da cota sênior e rentabilidade alvo de IPCA + 3% da cota subordinada, 15% do volume excedente é distribuído para cota sênior como prêmio de saída.

Caso o desinvestimento dos ativos ocorra pelo valor da curva do Patrimônio Líquido da classe sênior no período de referência, a remuneração será equivalente a:

Período	Rentabilidade Real Cota Sênior	IPCA% ao ano	Rentabilidade Nominal Cota Sênior
Ano 1	12,3% + IPCA	4,37%	17,71%
Ano 2	10,9% + IPCA	3,84%	15,13%
Ano 3	10,4% + IPCA	3,57%	14,38%
Ano 4	10,2% + IPCA	3,50%	14,02%
Ano 5	10,2% + IPCA	3,50%	14,31%

Fonte: Boletim Focus data base abr/2026

Experiência do Investidor | Cota Sênior



Os avisos e disclaimers abaixo são reproduzidos em linha com a prática de mercado e em atenção aos deveres de informação ao investidor previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais normas aplicáveis, devendo constar de forma destacada do Estudo de Viabilidade.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO E O FII MASTER ADOTARÃO TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO E DO FII MASTER PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO A GESTORA E O ADMINISTRADOR OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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

Assinado por: **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Eduardo Magalhães Padua e Bogli

57C8546FB64C49E... 904F5E017F634F4...

CIX

CAPITAL

ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	67.045.944/0001-56
Data de Funcionamento:	28/05/2026	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:	28/05/2031	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:		Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	04/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CIX CAPITAL GESTAO DE ATIVOS LTDA	24.503.059/0001-60	AV BRIG FARIA LIMA, 2601, AND 5 - JARDIM PAULISTANO, SAO PAULO - SP - 01452-924	(11) 38112930
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0./-	-	-
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:			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encontra-se em fase de captação.			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base; Valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil do mês, divulgadas na B3;		
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:		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	<p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> <p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	<p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p>		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	<p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário,</p>		

para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pela prestação dos serviços de administração da Classe, será devida, a título de taxa de administração, o valor fixo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas (“Taxa de Administração”). Caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será devida ao Administrador, pela escrituração das Cotas, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido total da Classe, sujeito ao mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas. Não será devida qualquer taxa de gestão ao Gestor pelos Cotistas no nível da Classe. A Classe Investida estará sujeita a uma taxa global de 2,00% (dois por cento) ao ano apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Investida.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	42 anos
Profissão:	Administrador	CPF:	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008
	Não possui informação apresentada.
15.	Política de divulgação de informações
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

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
----	---

CIX

CAPITAL

ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 67.045.944/0001-56 ("Fundo"), o qual investirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas da subclasse A da classe única de cotas do **CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial ("Fundo Master"), sendo o Fundo e o Fundo Master administrados pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e geridos pela **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.503.059/0001-60 ("Gestora"), nomeia e constitui [•] ("OUTORGADA"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para, isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar, em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia de cotistas, seja em 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre ("Assembleia de Conflito de Interesses"):

- a) a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, na assembleia especial de cotistas do Fundo Master que deliberará sobre as matérias descritas nos itens abaixo, considerando que a alocação dos recursos do Fundo em Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos) ocorre por meio do Fundo Master:
 - a. a aquisição, pelo Fundo Master, dos ativos imobiliários descritos no **Anexo A** à Procuração, que (a) sejam detidos e/ou originados, direta ou indiretamente, pela Gestora, por parte relacionada à Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; ou (b) estejam em processo de aquisição pela Gestora, por parte relacionada à Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico e, no momento da aquisição pelo Fundo Master, venham a ser detidos, direta ou indiretamente, pela Gestora e/ou por tais pessoas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, situações que configuram potencial conflito de interesses entre o Fundo Master e a Gestora, nos termos do art. 31, caput e §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175" e "Ativos Imobiliários Conflitados", respectivamente), conforme previsto na seção "Destinação dos Recursos" do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do CIX MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do CIX MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" (em conjunto, o "Prospecto");
 - b. a aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos-Alvo do Fundo Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento) que sejam ofertados, emitidos, detidos, originados ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos-Alvo Conflitados" e, em

conjunto com os Ativos Imobiliários Conflitados, os "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa"), tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

c. a aquisição e/ou alienação de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou à Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos prevista no regulamento do Fundo Master, desde que atendidos os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem" e, em conjunto com os Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa, "Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

d. a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do Fundo Master, à autorização prévia para que detentores de cotas da subclasse B (subordinadas) do Fundo Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa

- (i) possuir previsão de remuneração:
 - a) pós-fixada;
 - b) pré-fixada; ou
 - c) indexados:
 - a. pela Taxa DI;
 - b. pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
 - c. pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou
 - d. por outro índice oficial.
- (ii) o nível de concentração observe os limites de concentração e os regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) no caso de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, contem, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (iv) ser objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160; e
- (v) ser objeto de registro na B3.

Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo Master.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo Fundo Master, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo

ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo Fundo Master.

(2) assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e da assembleia especial de cotistas do Fundo Master, bem como o respectivo Livro de Atas de Assembleias de Cotistas e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo e do Fundo Master, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente em tais assembleias 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 E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do Fundo Master que deliberarem sobre atos que configurem potencial conflito de interesses caracteriza situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo, mediante voto de cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii)** (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo, metade das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta") e a divulgação do respectivo anúncio de encerramento da Oferta.

Adicionalmente, a matéria indicada no item (d) será deliberada nos termos do art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DA NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTES DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos à **OUTORGADA** 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 DA CLASSE

1) a aquisição, pelo Fundo Master, dos Ativos Imobiliários Conflitados descritos no **Anexo A** à Procuração;

A Favor

Contra

Abstenção

2) a aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, dos Ativos-Alvo Conflitados, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa descritos acima;

A Favor

Contra

Abstenção

- 3) a aquisição e/ou alienação de Ativos de Zeragem, conforme política de investimentos do Fundo Master, descrita no regulamento do Fundo Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem;

A Favor

Contra

Abstenção

- 4) a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do Fundo Master, à autorização prévia para que os detentores de cotas da subclasse B (subordinadas) do Fundo Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

A Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo no âmbito da Oferta, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) o OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) a presente Procuração de Conflito de Interesses: **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; e **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.
- (C) a presente Procuração é outorgada pelo OUTORGANTE à OUTORGADA, a qual não presta serviços de administração, gestão, custódia qualificada de ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, nem é pessoa ligada à Administradora ou à Gestora.
- (D) a efetivação das aquisições dos Ativos Imobiliários Conflitados listados no Anexo A à presente Procuração dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio do Fundo Master.
- (E) a Gestora poderá, a seu exclusivo critério e conforme a disponibilidade financeira do Fundo e do Fundo Master, alocar os recursos da Oferta em outros ativos compatíveis com a Política de Investimento

prevista no Regulamento, observados os limites e ritos previstos na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

- (F)** a presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail ol-estruturacao-fii@btgpactual.com e ol-convocacao-psf@btgpactual.com, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040).
- (G)** é permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores da OUTORGADA.
- (H)** a presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[nome do Investidor PJ]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO A**LISTA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

#	Originação	Tipo de Operação	Localização	Empreendimentos	Volume Total (R\$)	Valor Limite Alocação (R\$)	Vencimento	Duration	Indexador	Spread	% (PL Máximo)	LTV
1	Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25,00% a.a.	9,62%	N/A
2	Própria	Coincorporação	Manaus/AM	1	R\$30.000.000,00	R\$30.000.000,00	N/A	N/A	IPCA	25,00% a.a.	9,62%	N/A
3	Própria	Permuta	Manaus/AM	4	R\$25.956.077,24	R\$25.956.077,24	N/A	1,39 anos	IPCA	14,00% a.a.	8,32%	83,28%
4	Própria	Permuta	Manaus/AM	16	R\$24.260.846,13	R\$24.260.846,13	N/A	1,46 anos	IPCA	14,00% a.a.	7,78%	82,50%
5	Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$15.027.922,90	R\$15.027.922,90	N/A	1,54 anos	IPCA	14,00% a.a.	4,82%	81,83%
6	Própria	Permuta	Manaus/AM	2	R\$14.947.379,81	R\$14.947.379,81	N/A	1,24 anos	IPCA	14,00% a.a.	4,79%	85,04%
7	Própria	Permuta	Manaus/AM	3	R\$14.763.339,53	R\$14.763.339,53	N/A	1,54 anos	IPCA	14,00% a.a.	4,73%	81,73%
8	Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$13.318.616,38	R\$13.318.616,38	N/A	1,75 anos	IPCA	14,00% a.a.	4,27%	79,48%
9	Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$8.767.733,75	R\$8.767.733,75	N/A	0,92 anos	IPCA	14,00% a.a.	2,81%	88,79%
10	Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$5.024.399,98	R\$5.024.399,98	N/A	0,95 anos	IPCA	14,00% a.a.	1,61%	88,37%
11	Própria	Permuta	Manaus/AM	1	R\$1.379.108,65	R\$1.379.108,65	N/A	1,26 anos	IPCA	14,00% a.a.	0,44%	84,75%
12	Própria	Permuta	Manaus/AM	5	R\$400.229,23	R\$400.229,23	N/A	1,72 anos	IPCA	14,00% a.a.	0,13%	80,05%

* * *

CIX

CAPITAL

ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente habilitada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 67.045.944/0001-56 (“Fundo”), o qual investirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas da subclasse A da classe única de cotas do **CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial (“Fundo Master”), sendo o Fundo e o Fundo Master geridos pela **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.** (“Gestora”), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia de cotistas a ser convocada após o encerramento da Oferta (abaixo definida) e a divulgação do respectivo anúncio de encerramento da Oferta, a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e §1º, do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), 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 Regulamento ou no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do CIX MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” ou no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do CIX MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (indistintamente, o “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 classe única do Fundo (“Oferta”) e a divulgação do respectivo anúncio de encerramento da Oferta, em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre a orientação de voto a ser proferida pela Gestora, em nome do Fundo, na assembleia especial de cotistas do Fundo Master que deliberará sobre as matérias descritas nos itens abaixo, considerando que, na prática, a alocação dos recursos do Fundo em Ativos Conflitados ocorre por meio do Fundo Master:

(a) a aquisição, pelo Fundo Master, dos ativos imobiliários descritos no Anexo A à Procuração de Conflito de Interesses, que **(i)** sejam detidos e/ou originados, direta ou indiretamente, pela Gestora, por parte relacionada à Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; ou **(ii)** estejam em processo de aquisição pela Gestora, por parte relacionada à Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico e, no momento da aquisição pelo Fundo Master, venham a ser detidos, direta ou indiretamente, pela Gestora e/ou por tais pessoas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, situações que configuram potencial conflito de interesses entre o Fundo Master e a Gestora, nos termos do art. 31, caput e §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme previsto na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto;

(b) a aquisição e/ou alienação, pelo Fundo Master, de Ativos-Alvo do Fundo Master e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos em seu regulamento) que sejam ofertados, emitidos, detidos, originados ou estruturados pela Gestora (incluindo pessoas a ela ligadas ou veículos de investimento por ela geridos), por cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo Master (ou pessoas a ele ligadas), ou que tenham tais pessoas ou veículos como contraparte ("Ativos-Alvo Conflitados" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários Conflitados, "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo Master, desde que observados os Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa (abaixo descritos), tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(c) a aquisição e/ou alienação de certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou à Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos prevista no regulamento do Fundo Master, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem (abaixo descritos), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(d) a manifestação de aquiescência do Fundo, na qualidade de cotista do Fundo Master, à autorização prévia para que detentores de cotas da subclasse B (subordinadas) do Fundo Master que sejam sócios, diretores ou empregados da Gestora ou partes a ela relacionadas, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo Master, nos termos do art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, ressalvadas as matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

As matérias indicadas nos itens (a) a (c) acima configuram potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, caput e §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e a matéria indicada no item (d) será deliberada nos termos do art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

Critérios de Elegibilidade

Critérios de Elegibilidade de Títulos de Renda Fixa:

- (i) possuir previsão de remuneração: (a) pós-fixada, (b) pré-fixada, ou (iii) indexados à (iii.1) Taxa DI, (iii.2) à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), (iii.3) à variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou (iv.4) a outro índice oficial;
- (ii) o nível de concentração observe os limites de concentração e os regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) no caso de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, contem, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (iv) ser objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160; e
- (v) ser objeto de registro na B3.

Critérios de Elegibilidade dos Ativos de Zeragem:

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo Master.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo Fundo Master, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado Critério de Elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização do investimento pelo Fundo Master.

Ativos Conflitados

Os Ativos Imobiliários Conflitados encontram-se descritos no Anexo A à Procuração de Conflito de Interesses. Para fins da Assembleia de Conflito de Interesses, os Ativos Conflitados compreendem, ainda, os Ativos-Alvo Conflitados e os Ativos de Zeragem descritos na ordem do dia acima.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DA NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

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

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 empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

Quóruns de instalação e deliberação por Matéria

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

A aprovação da orientação de voto relativa às matérias indicadas nos itens **(a)**, **(b)** e **(c)** da ordem do dia, por configurarem potenciais situações de conflito de interesses, deverá ser apurada individualmente em relação a cada matéria e dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

A aprovação da orientação de voto relativa à matéria indicada no item **(d)** da ordem do dia, por sua vez, observará o quórum previsto no art. 78, §2º, II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, correspondente à aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, sem aplicação dos quóruns qualificados de conflito de interesses previstos para as matérias indicadas nos itens **(a)**, **(b)** e **(c)** acima.

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, por meio digital ou físico, outorgar poderes específicos aos procuradores a serem constituídos conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta (“Procuração de Conflito de Interesses”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, inclusive em 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) convocação, em eventuais retomadas dos trabalhos em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou em consulta formal, conforme a orientação de voto formalizada na Procuração de Conflito de Interesses, que poderá indicar voto favorável, contrário ou abstenção em relação a cada item da ordem do dia.

A Procuração de Conflito de Interesses também outorgará poderes para assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e da assembleia especial de cotistas do Fundo Master, bem como os respectivos livros de presença e demais documentos correlatos, e para praticar os atos necessários à efetivação da orientação de voto formalizada.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses será facultativa e estará sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor efetivamente subscreva e integralize cotas do Fundo, de forma que se torne Cotista do Fundo, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso, recebido e tomado conhecimento do Regulamento, do Prospecto, deste Manual de Exercício de Voto e dos demais documentos da Oferta, bem como de todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto nas matérias a serem deliberadas na Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses: (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada pelo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a Procuração de Conflito de Interesses mediante comunicação impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) ou, conforme aplicável, por meio eletrônico em plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, por meio do e-mail ol-estruturacao-fii@btgpactual.com e ol-convocacao-psf@btgpactual.com, até a realização da referida assembleia, ou (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040), até a realização da referida assembleia.

A Procuração de Conflito de Interesses permitirá o substabelecimento de poderes, com ou sem reserva de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores da outorgada, conforme previsto em sua minuta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano contado da respectiva data de outorga ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo nas assembleias do Fundo Master.

O outorgado não poderá prestar serviços de administração, gestão, custódia qualificada de ativos ou consultoria imobiliária ao Fundo, nem ser pessoa ligada à Administradora ou à Gestora.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas na página por ela mantida na rede mundial de computadores, desde a data de divulgação do edital de 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:

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CIX

CAPITAL

ANEXO VI

OUTRAS INFORMAÇÕES DO FUNDO, DA OFERTA E DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO
DO

CIX MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

R\$ 212.500.000,00

(Duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais)

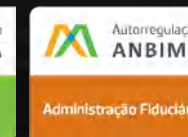
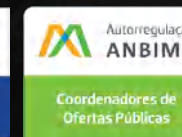
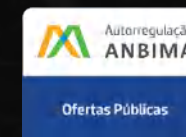
Tipo ANBIMA: [XXX]



Coordenador Líder



Administrador



01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 CIX MCMV FII

04 FATORES DE RISCO

05 ANEXO




SOBRE A CIX CAPITAL

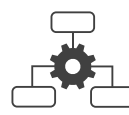
01


CIX CAPITAL

A **CIX Capital**, investida do **Grupo Maiz**, é uma gestora de recursos e consultora especializada em **investimentos imobiliários** com atuação no Brasil e nos Estados Unidos, com operações de **Crédito** e **Equity** desde 2012.

A casa combina originação proprietária, estruturação disciplinada e gestão ativa, com foco na geração de retornos consistentes e ajustados ao risco ao longo dos ciclos de mercado.

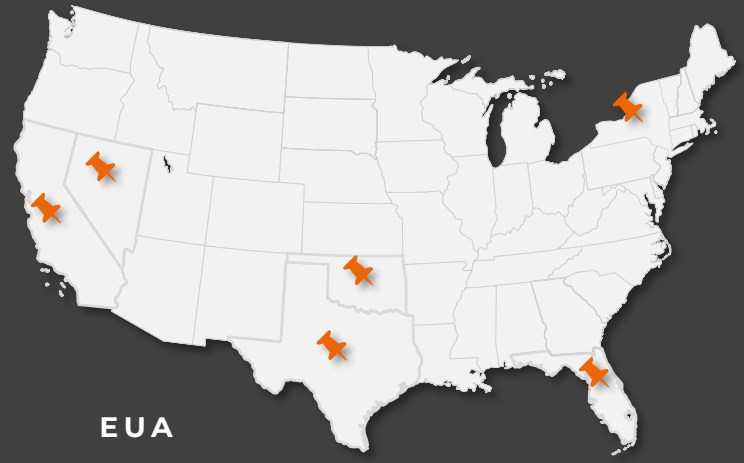
- 1. ORIGINAÇÃO**  Busca por soluções de acordo com a demanda de investidores

- 2. ESTRUTURAÇÃO**  Fundos, dívida estruturada, estruturas internacionais, entre outros

- 3. GESTÃO**  Gestão de Fundos de investimento no Brasil e exterior com foco imobiliário

Fonte: Gestor



PRESENÇA INTERNACIONAL



EUA



BRASIL

-  Track Record
-  Presença Hoje

+14 anos
de experiência

R\$
+2,8 bi
portfólio imobiliário

R\$
+8 bi
em transações imobiliárias

+2,9 mi m²
em área sob gestão

GRUPO
MAIZ  um **ecossistema imobiliário completo**

+20
anos de
experiência

+60
colaboradores



PRINCIPAIS INVESTIDAS



Gestora de Recursos com foco no mercado imobiliário no Brasil e EUA.

Atuação em **duas frentes:**

- **CIX Gestora**
- **CIX Solutions**



Conceituação, estruturação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

+2,6 mi m²
em áreas planejadas

+35 mil
unidades projetadas



Especialista em desenvolvimento urbano sustentável e loteamentos planejados.

R\$+1,4B
em lançamentos

Fonte: Gestor

HISTÓRICO

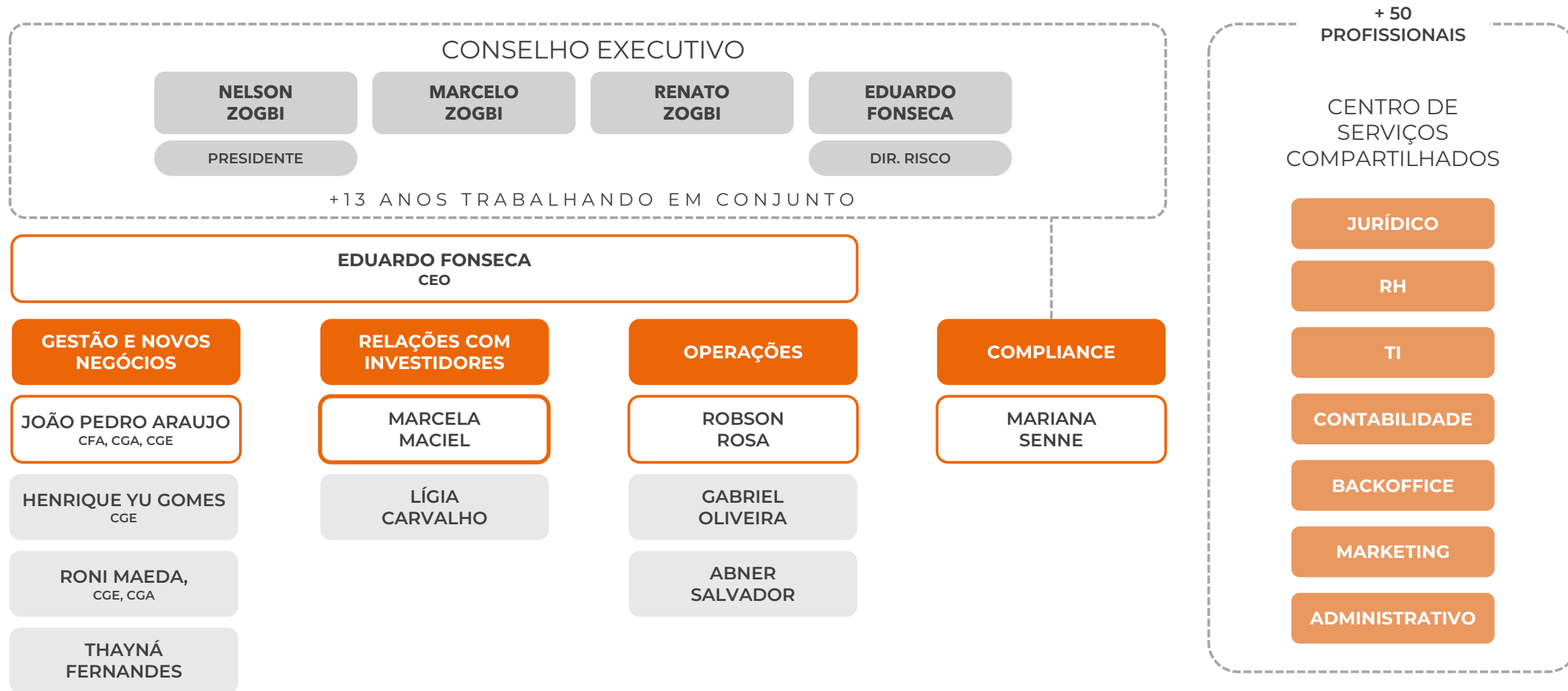
GRUPO MAIZ E CIX CAPITAL



Fonte: Gestor

EQUIPE

14 PROFISSIONAIS DEDICADOS + **50** COMPARTILHADOS COM A HOLDING MAIZ



Fonte: Gestor

TRACK RECORD

TRANSAÇÕES REALIZADAS

01 CIX CAPITAL

Valor acumulado em \$
Data base: abril/2025



Fonte: Gestor

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS

TRACK RECORD

CRI CIDADE JARDIM

2021 | Bairro Parque Mosaico, Manaus

Operação que antecipou recebíveis oriundos de permutas financeiras de 15 empreendimentos baixo/médio padrão, localizados no bairro Parque Mosaico.



Vista dos Buritis

265 mil m²
Área Total

4.856
Unidades

R\$ 43 MM
Volume da Operação

IPCA + 8% a.a.
Retorno



Vista do Sol



Vista das Palmeiras

Fonte: Gestor

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS

TRACK RECORD

CRI PERMUTA MRV

2025 | Bairro Jardins Ponta Negra, Manaus

A operação consistiu na cessão de recebíveis oriundos da venda de terrenos de loteamento B2B para a **MRV**, através da modalidade de permuta financeira. O lastro do CRI é composto por recebíveis de permutas do terreno referentes a quatro empreendimentos com obras em andamento.



Mirante Amazonas e Mirante Cardeal (2025)

Mirante das Flores (2025)

Sensia Ponta Negra (2025)

60 mil m²
Área Total

1.360
Unidades

R\$ 10 MM
Volume da Operação

IPCA + 12% a.a.
Retorno

Fonte: Gestor

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS

TRACK RECORD

MORADIAS SOCIAIS + RELACIONAMENTO COM A CAIXA ECONÔMICA

MAIZ^o +14 ANOS DE EXPERTISE

2012

FII CAIXA
INCORPORAÇÃO

Fundo com foco em desenvolvimento residencial com volume de 500 MM gerido pela ZogbiMauá (pré-CIX)

Primeiro veículo de mercado de capitais autorizado a utilizar recursos do FGTS.

2015

32.250 unidades
MCMV

Projetos de **2 bairros planejados com +35.250 unidades sendo ~7.000 já concluídas.**

Atuação forte junto a Caixa e incorporadores nacionais e regionais em diversos estados.



2019

Moradias Sociais
em NY

Desenvolvimento de um **empreendimento residencial em Nova York com parte das unidades destinadas a habitação social.**

Por meio da participação nos programas 421-a e Inclusionary Housing, o projeto obteve potencial construtivo adicional e incentivos fiscais de longo prazo.

2021

Internacionalização

Já desenvolvemos +40 projetos de moradias sociais nos EUA (programa LITHC).

Mercado de Capitais

Operações financeiras com recebíveis de Minha Casa Minha Vida no **volume de + R\$ 70 MM, com investidores institucionais.**

Fundo Imobiliário terrenista com patrimônio líquido de 280 MM (FII ITAPURANGA) com foco em permutas financeiras e foco em MCMV.

2024

Co-incorporação

Início da atuação **como co-incorporador em projetos MCMV com parceiros de sucesso.** Grupo com GERIC aprovado de R\$ 242 milhões.

HOJE

+2,6 bilhões lançados no segmento de MVMC, +10.000 unidades lançadas e ~7.000 entregues, com parceiros de renome como MRV e Direcional.

Fonte: Gestor

TRACK RECORD

MCMV E GRANDES INCORPORADORAS

Grandes números que comprovam a expertise do grupo no segmento

25

EMPREENDIMENTOS
ENTREGUES

VGV

+ 2,6 BILHÕES LANÇADOS

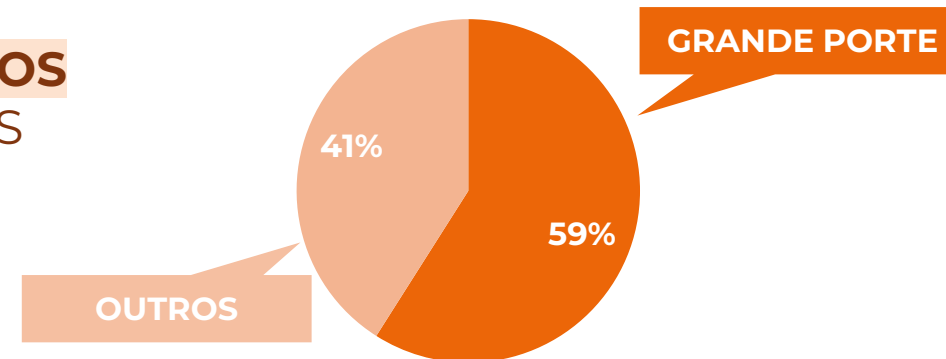
+ 2,1 BILHÕES VENDIDOS

UNIDADES

+ 10.000 LANÇADAS

~7.000 ENTREGUES

Incorporadores Parceiros



Alguns empreendimentos concluídos



Vista do Sol

VGV = 156 MM

Unidades = 1.180



Vista dos Angelins

VGV = 40 MM

Unidades = 220



Vista das Paineiras

VGV = 85,6 MM

Unidades = 384



Vista das Palmeiras

VGV = 38,7 MM

Unidades = 192



Vista dos Jatobás

VGV = 77,7 MM

Unidades = 420



Vista dos Cedros

VGV = 35,8 MM

Unidades = 128

Fonte: Gestor

01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 CIX MCMV FII

04 FATORES DE RISCO

05 ANEXO

CIX
CAPITAL

TESE DE INVESTIMENTO

02

MINHA CASA MINHA VIDA

O QUE É O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

é a **principal política pública habitacional do Governo Federal brasileiro**. Criado originalmente em 2009 e retomado em 2023 como eixo estruturante da política urbana e social do país.

Objetivos Principais



Redução do
déficit
habitacional



Ampliação
do acesso à
moradia

Pilares do Programa

- ✓ Concessão de **subsídios** para aquisição de imóvel pelas classes média e baixa
- ✓ Financiamento habitacional com **taxas favorecidas**
- ✓ Estímulo direto a **produção imobiliária** de interesse social

Fonte: Governo Federal

Relevância do segmento de Moradias Sociais



EMPREGO

Rápida geração de emprego direto e indireto decorrente das obras.



MORADIA PRÓPRIA

Troca da locação ou submoradia pela moradia própria



ECONOMIA

Reflexo rápido na economia. Indústrias diretas e indiretas se beneficiam.

Funding público de longo prazo

Programa estruturado a partir de diferentes fontes de recursos:

FGTS

como principal fonte de recursos

Complementação via
**FAR, FDS,
Orçamento da
União e SBPE**

Forte participação da
**Caixa Econômica
Federal** como **agente
operador e
financeiro**



2,114 milhões

Unidades contratadas entre 2023 e 2025



8,4 milhões

De pessoas beneficiadas com essas contratações

MINHA CASA MINHA VIDA

CARACTERÍSTICAS DO MAIOR PROGRAMA HABITACIONAL DO PAÍS

INCENTIVOS

Programa incentivado com **juros limitados e subsídios** para aquisição do primeiro imóvel com foco em baixa renda.

APELO POLÍTICO

Programa independente do posicionamento do governo pela **relevância social e econômica**.



RENTABILIDADE

Segmento consolidado com **rentabilidade histórica resiliente**, tanto em equity quanto em dívida. Alta velocidade de vendas e baixo risco de distrato e inadimplência.

ALTA DEMANDA

Funding estável e segmento com **alta demanda** devido ao déficit habitacional estrutural do Brasil.

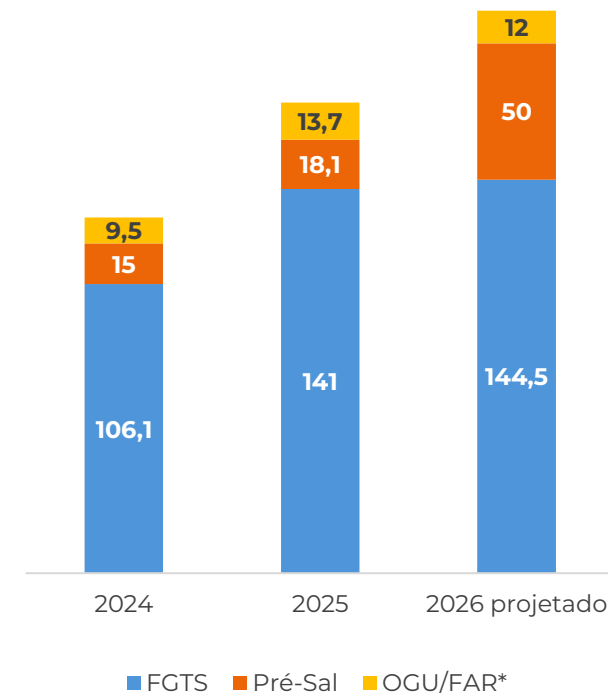
ESCALABILIDADE

Modelo replicável com projetos padronizados e grandes players atuando no mercado.

RESILIÊNCIA

Segmento com **boa performance** tanto em momentos de expansão quanto de retração econômica.

ORÇAMENTO MCMV EM EXPANSÃO



*FAR (Fundo de Arrendamento Residencial): É um fundo privado, cujas cotas pertencem à União, gerido pela Caixa Econômica Federal.

*OGU (Orçamento Geral da União): É o dinheiro público federal, aprovado anualmente pelo Congresso, que alimenta o FAR para viabilizar as obras da Faixa 1.

Fonte: Contratações MCMV 1º Trimestre 2026 - ABRAINC

MINHA CASA MINHA VIDA

PROGRAMA EM AMPLIAÇÃO: ÚLTIMAS NOTÍCIAS

02
MAR

Mercado imobiliário bate recorde em 2025 com MCMV. Secovi-SP destaca benefícios oferecidos.

por Comunicação | 02 mar., 2026 | Institucional, Na mídia, Notícias



Valor Empresas

03
MAR

MCMV vai bem e lançamentos de imóveis crescem mais do que vendas em 2025

Para escoar a oferta atual, seriam necessários 9,8 meses, ante 9 meses ao fim de 2024

24
MAR

NOVO PAC

Minha Casa, Minha Vida atinge metas antecipadas e projeta 3 milhões de moradias até 2026

Rui Costa destaca crescimento de 51% nas contratações e forte impacto no mercado e no emprego. O ministro ressaltou o avanço do programa durante cerimônia de entrega de novas moradias no Palácio do Planalto.

Publicado em 24/03/2026 17h53 Atualizado em 24/03/2026 17h58

Compartilhe f x in

15
ABR

Fundo Social amplia em R\$ 20 bilhões recursos do Minha Casa, Minha Vida

Orçamento para habitação em 2026 será recorde com cerca de R\$ 200 bilhões

Publicado em 15/04/2026 13h20 Atualizado em 15/04/2026 10h43

Compartilhe f x in



Notícias R7 > Brasília

15
ABR

Governo amplia orçamento do Minha Casa, Minha Vida para R\$ 200 bilhões

Segundo Lula, a meta é chegar a 3 milhões de contratos até o final de 2026, superando a promessa de campanha, que previa 2 milhões

17
ABR

Caixa amplia limites de renda e financiamento do MCMV a partir de quarta

Programa atende famílias com renda de até R\$ 13 mil e eleva teto de imóveis financiáveis para até R\$ 600 mil

Beatriz Oliveira, colaboração para a CNN Brasil
17/04/26 às 21:35 | Atualizado 17/04/26 às 21:35

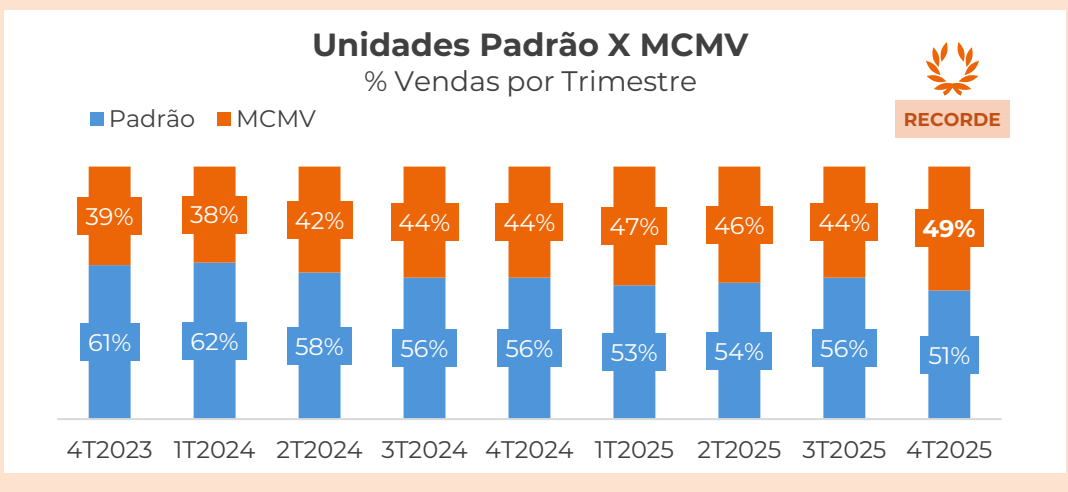
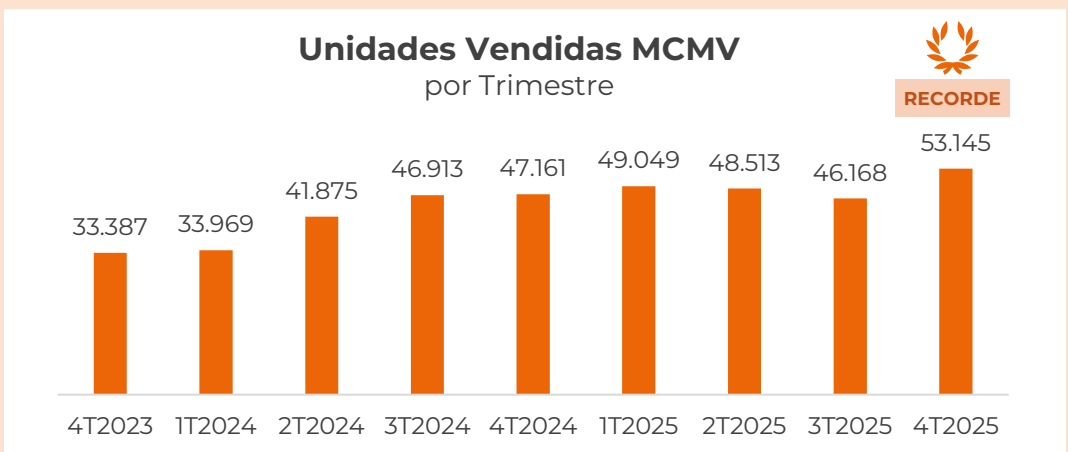


Fachada de agência da Caixa Econômica Federal - Divulgação

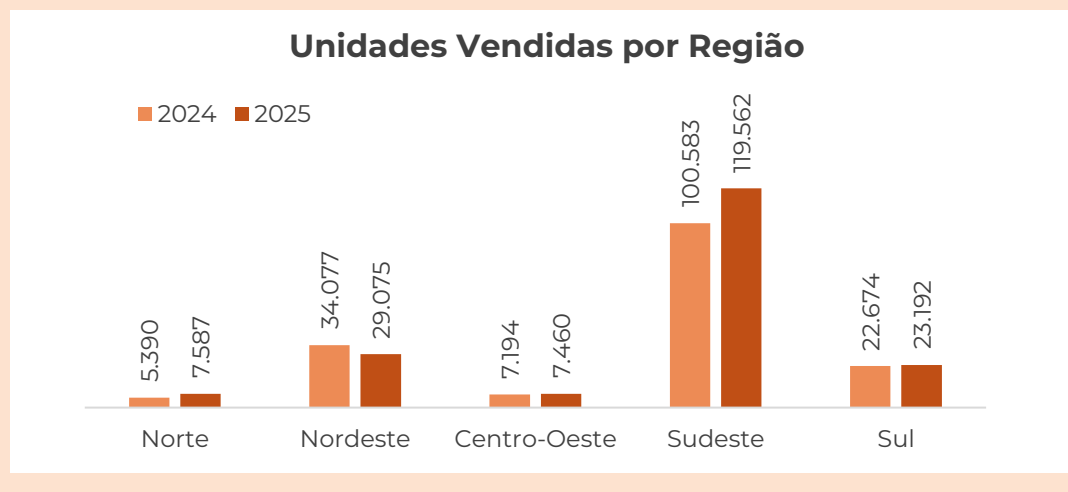
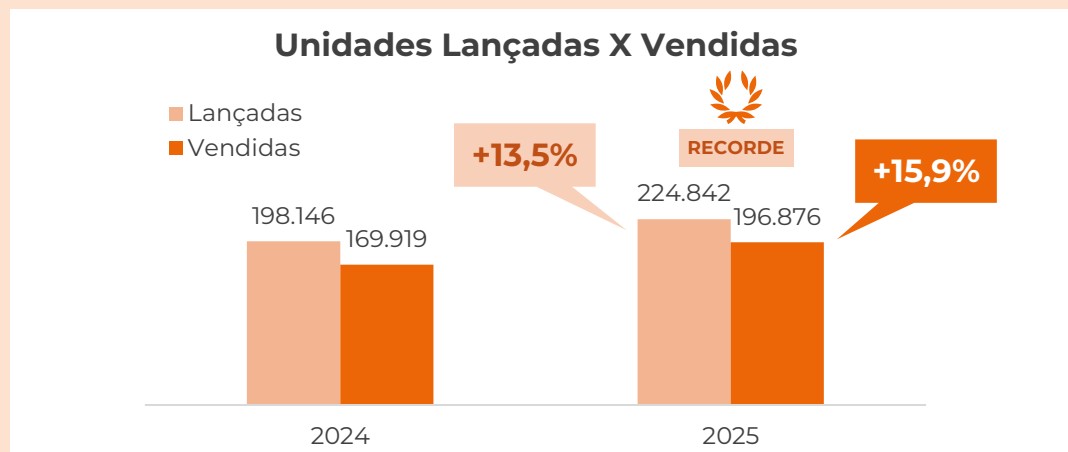
MINHA CASA MINHA VIDA

DADOS QUE COMPROVAM **CRESCIMENTO CONSISTENTE**

Desde o 4T 2023



2024 X 2025



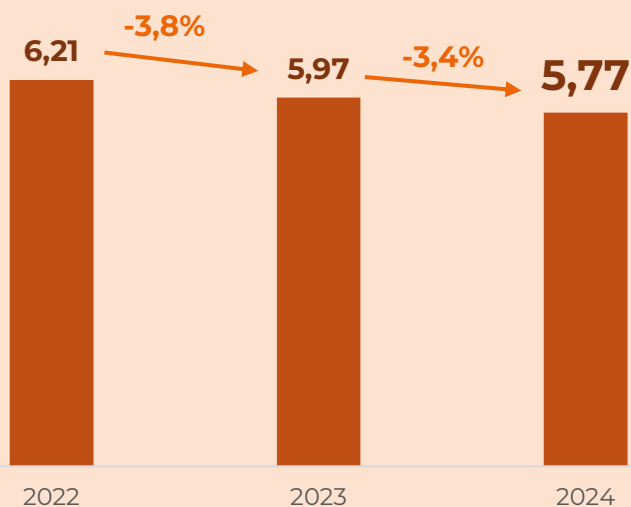
Fonte: Indicadores Imobiliários Nacionais 4º Trimestre de 2025 – CBIC/SESI/BraIn | 221 Cidades Pesquisadas

MINHA CASA MINHA VIDA

ALTA DEMANDA INDEPENDENTE DO CENÁRIO ECONÔMICO

Déficit Habitacional Estrutural

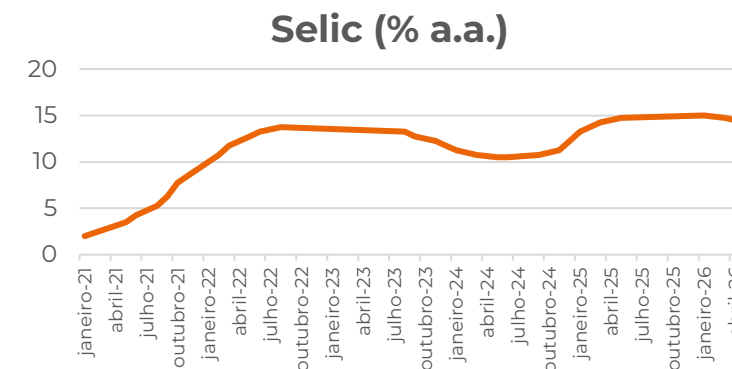
Em 2024 o Brasil apresentou déficit habitacional superior a 5,7 milhões de moradias, que representa 7,4% do total de domicílios. Apesar de vir recuando ano a ano, os dados comprovam um **déficit estrutural e demanda resiliente por habitação**.

Déficit Habitacional
(em milhões)

Fonte: Gov.br e Fundação João Pinheiro

Cenário de alta da taxa de juros

Segmento tende a apresentar demanda mais resiliente em comparação aos demais segmentos do mercado imobiliário em função das taxas subsidiadas, maior previsibilidade de funding via FGTS e ampliação da restrição de acesso ao crédito tradicional para famílias de média renda.



Fonte: www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros

Maioria da população atendida pelo programa

Com a Faixa 4 com limite de renda de R\$ 13.000/mês, **consegue atender cerca de 90%* da população do Brasil**.

Faixa	Renda Mensal 2026	Teto Imóvel 2026	Juros (a.a.) 2026*	% Financiado*	Subsídios
1	Até R\$ 3.200	R\$ 210-275 mil*	4,00%–5,25%	Até 80%	Até 95% do valor do imóvel
2	R\$ 3.201–5.000	R\$ 210-275 mil*	4,75%–7%	Até 80%	Até R\$ 55.000*
3	R\$ 5.001–9.600	Até R\$ 400 mil	7,66%–8,16%	Até 80% (Norte, Nordeste e Centro-Oeste) Até 65% (sul e sudeste)	n/a
4	R\$ 9.601–13.000	Até R\$ 600 mil	Até 10,50%	Até 80% (Norte, Nordeste e Centro-Oeste) Até 60% (sul e sudeste)	n/a

Fonte: Gov.br.; Tenda.com; Direcional.com.br *Estudo elaborado pela CIX Capital com base nos dados da PNAD data base 2024.


MINHA CASA MINHA VIDA

COMPARANDO O FINANCIAMENTO TRADICIONAL X MCMV

Simulação de Financiamento

Um mesmo imóvel pelo meio tradicional e pelo programa

Valor do imóvel (R\$)	R\$ 350.000
Entrada (R\$)	70.000 (20%)
Valor financiado (R\$)	280.000 (80%)

	Crédito Bancário Tradicional	 Minha Casa Minha Vida
Taxa de juros anual (%)	11,5%	7,7%
Prazo (anos)	30	30
Parcela estimada mensal (R\$)	2.773	1.988
Renda Mínima Necessária	9.243	6.627
Total pago ao banco (R\$)	998.214	715.884
Total pago ao final (R\$)	1.068.214	785.884

Fonte: Estudo elaborado pela CIX Capital, considerando amortização tipo PRICE.

Características

Quadro comparativo

	Banco Tradicional	 Minha Casa Minha Vida
Taxa de juros	Maior	Menor
Subsídio do governo	Não	Sim
Entrada necessária	Alta	Baixa
Público-alvo	Geral	Baixa/média renda
Tipo de imóvel	Livre	Restrito
Aprovação	Mais difícil	Facilitada
Valor máximo do imóvel	Sem limite	Limitada
Uso de FGTS	Sim	Sim
Custo total	Maior	Menor
Flexibilidade	Alta	Média

Fonte: Simulação elaborada pela CIX Capital com base em informações da Caixa Econômica Federal - www.caixa.gov.br.

As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

MINHA CASA MINHA VIDA

RESILIÊNCIA PARA ALÉM DO VIÉS POLÍTICO DO GOVERNO

O programa vem comprovando sua **resiliência** através de sucessivos governos, **independente do alinhamento político** de esquerda ou direita.

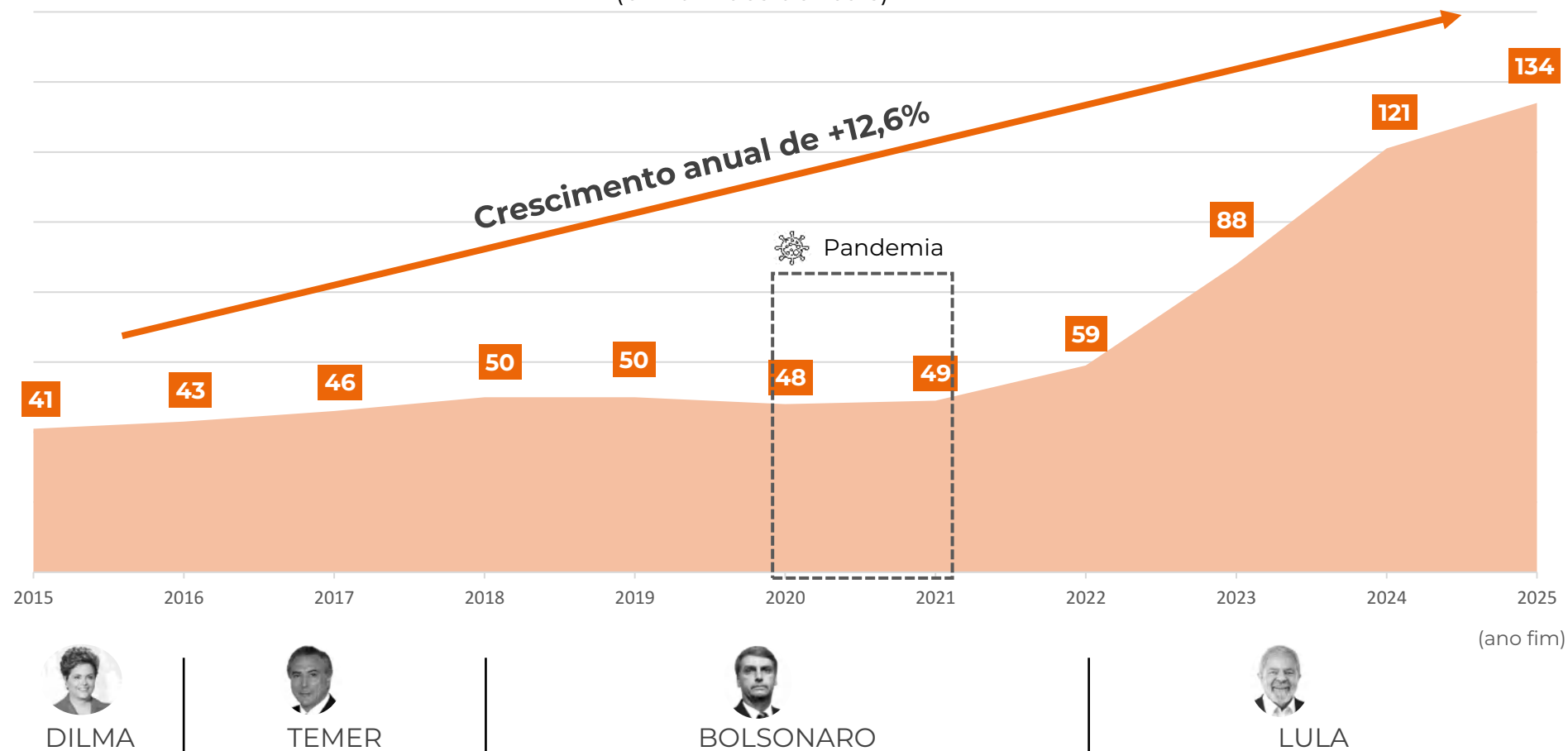
De 2015 até 2025 o **volume de financiamento** multiplicou por **3,3x**, representando um **crescimento anual médio de 12,6%**.

Durante a pandemia o governo atuou para auxiliar os beneficiários, com a suspensão do pagamento de prestações e prazos diferenciados, **refletindo o compromisso com o programa.**

Fonte: ABRAINC

VALOR ANUAL DE EMPRÉSTIMOS MCMV COM RECURSOS DO FGTS

(em bilhões de reais)



MINHA CASA MINHA VIDA

GRANDES PLAYERS EM UM MERCADO EM EXPANSÃO



Caracterizado por **grande escala e pulverização**, com centenas de incorporadoras atuando em múltiplos estados, incluindo **grandes players nacionais**.



O crescimento recente destes players tem sido **impulsionado pelo MCMV**, com expansão relevante dos lançamentos e forte velocidade de vendas.



O segmento concentra a **maior parte dos lançamentos e vendas** do setor residencial, **respondendo por 52% dos lançamentos e 49% das vendas no 4T 2025** (CBIC/CII/BraIn).

	MRV	DIRECIONAL	CURY	PACAEMBU	PLANO & PLANO	TENDA
TICKER	MRVE3	DIRR3	CURY3	PCBU3	PLPL3	TEND3
	<ul style="list-style-type: none"> Uma das maiores incorporadoras do segmento popular da América Latina Uma das líderes no programa MCMV 	<ul style="list-style-type: none"> Presença em 8 regiões metropolitanas Operação por meio das marcas Direcional e Riva 	<ul style="list-style-type: none"> Alto giro operacional, com um dos maiores VSO do setor e rápida conversão de vendas em repasses 	<ul style="list-style-type: none"> Especializada no segmento horizontal Crescimento acelerado, com vendas líquidas sextuplicando desde 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Forte presença em SP Um dos maiores landbanks da região Atuação no programa “Pode Entrar”, SP 	<ul style="list-style-type: none"> Focada no programa MCMV (faixa 1) Modelo construtivo industrializado
Lançamentos (VGV)*	R\$ 11,5 bi	R\$ 6,85 bi	R\$ 8,28 bi	R\$ 3,40 bi	R\$ 5,33 bi	R\$ 5,36 bi
Vendas Líquidas (VGV)*	R\$ 9,9 bi	R\$ 6,16 bi	R\$ 7,75 bi	R\$ 3,02 bi	R\$ 4,31 bi	R\$ 4,74 bi
Unidades Vendidas*	37.542	n/a**	26.366	15.334	16.397	24.729
Landbank (VGV)*	R\$ 43 bi	R\$ 58 bi	R\$ 24,6 bi	R\$ 21,1 bi	R\$ 34,6 bi	R\$ 28,5 bi

*Dados consolidados de 2025 publicados nos Releases de Resultados do 4T2025 das respectivas Companhias. **Dado não publicado.

MINHA CASA MINHA VIDA

SEGURANÇA E PREVISIBILIDADE

Suporte da Caixa Econômica Federal

- ✓ Processo rigoroso de aprovação das incorporadoras e projetos;
- ✓ Avaliação técnica, financeira, jurídica e operacional;
- ✓ Liberação de recursos condicionada à evolução da obra e vendas;
- ✓ Acompanhamento contínuo da execução dos empreendimentos.

Incorporadoras Qualificadas

- ✓ Empresas com capacidade técnica e financeira comprovada;
- ✓ Histórico operacional e regularidade fiscal/jurídica;
- ✓ Critérios de crédito e compliance exigidos pela Caixa;
- ✓ Atuação em um segmento consolidado e com demanda estrutural.

Tese com Risco Mitigado

- ✓ Déficit habitacional estrutural impulsionando demanda;
- ✓ Modelo operacional padronizado e escalável;
- ✓ Histórico consolidado do programa e ampla base de unidades entregues;
- ✓ Combinação entre previsibilidade operacional e potencial de retorno.



Fonte: Gestor

01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 CIX MCMV FII

04 FATORES DE RISCO

05 ANEXO



CIX MCMV FII

03

A OPORTUNIDADE CARACTERÍSTICAS E DIFERENCIAIS

Remuneração Cota Sênior

antecipação de ganhos +
participação no upside

IPCA + 10,2%

**Prêmio inicial
de 3,0%**

Ganho imediato elevando o valor da cota na largada. Valorização superior em comparação a uma estrutura tradicional sem prêmio.

**Dividendo Mensal
IPCA* + 9,0%**
Remuneração Base

Prêmio de Saída

Portfólio diversificado em diferentes níveis

Diversificação controlada potencializa a performance

1. Incorporadores parceiros

Alocação de no mínimo 50% do fundo em parceiros considerados de grande porte



Concentração de no máximo 20% do fundo em um único parceiro considerado de grande porte



2. Tipos de Operações

Coincorporação
Exposição de Caixa
Permuta
Estoque
Antecipação de Recebíveis

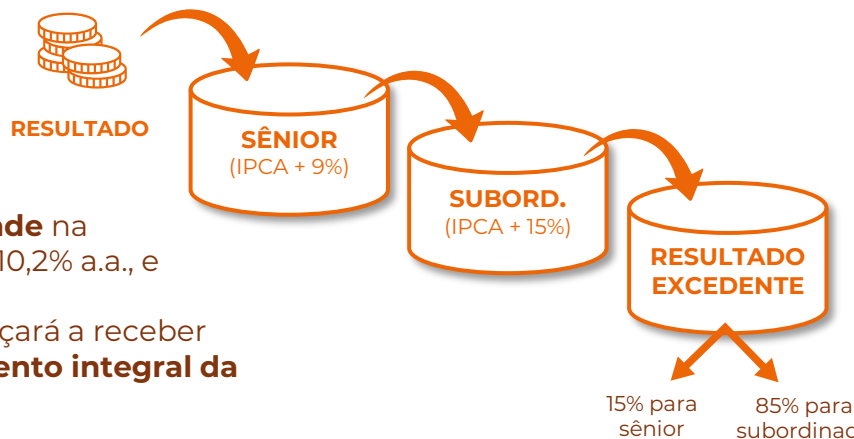
3. Ticket por Operação

Ticket baixo



**Baixa exposição
por operação**

Cascata de Subordinação



A **cota sênior terá a prioridade** na distribuição de juros, IPCA + 10,2% a.a., e amortização.

A cota subordinada só começará a receber distribuições **após o pagamento integral da cota sênior**, se houver.

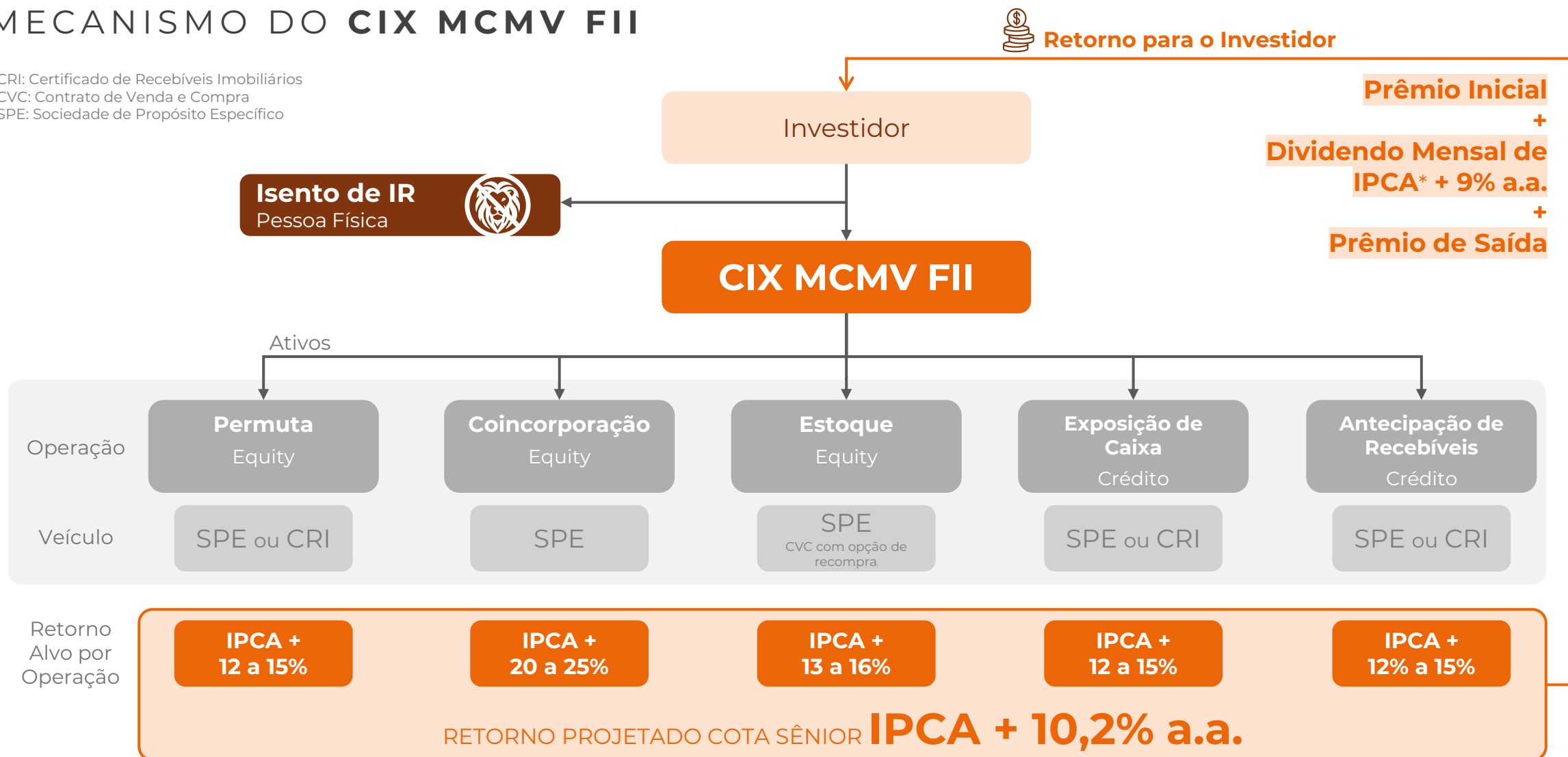
+14
anos de
experiência
do **grupo** no
segmento de
moradias sociais

*Projeção de pagamento mensal equivalente a 9% a.a. e a cota ajustada pelo IPCA.

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

A OPORTUNIDADE MECANISMO DO CIX MCMV FII

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários
CVC: Contrato de Venda e Compra
SPE: Sociedade de Propósito Específico



*Projeção de pagamento mensal equivalente a 9% a.a. e a cota ajustada pelo IPCA.

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

FII HÍBRIDO COM OPERAÇÕES DE CRÉDITO E EQUITY

DIVERSIFICAÇÃO NO PORTFÓLIO

	1	2	3	4	5
Modalidade	Permuta	Coincorporação	Estoque	Exposição de caixa	Antecipação de Recebíveis (Pro Soluta)
Descrição	Aquisição da posição do permutante ou aquisição do terreno estruturando uma permuta financeira junto ao incorporador para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento.	Participação direta no empreendimento como sócio, através da aquisição de participação na sociedade desenvolvedora do projeto.	Aquisição de unidades do estoque do empreendimento com desconto , gerando capital de giro para a incorporadora, em troca de uma rentabilidade mensal e com possibilidade de recompra futura dessas unidades pela incorporadora.	Aporte de recursos para cobrir a necessidade de caixa do empreendimento , garantindo maior equilíbrio financeiro durante a execução do projeto.	Antecipação de recebíveis futuros do empreendimento, proporcionando liquidez e reforço de caixa para o cedente.
Tipo	Equity	Equity	Equity (crédito)	Crédito	Crédito
Retorno Alvo	IPCA + 12 a 15%	IPCA + 20 a 25%	IPCA + 13 a 16%	IPCA + 12 a 15%	IPCA + 12% a 15%

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

A OPORTUNIDADE

VIABILIDADE: REMUNERAÇÃO PROJETADA

Remuneração Projetada da Cota Sênior

**IPCA +
10,2%**

+3,0%

Prêmio inicial (D+1) considerando remarcação imediata da cota da Classe Sênior.

IPCA* + 9,0%

Remuneração base
Distribuição mensal considerada após o prêmio inicial.

Prêmio de Saída

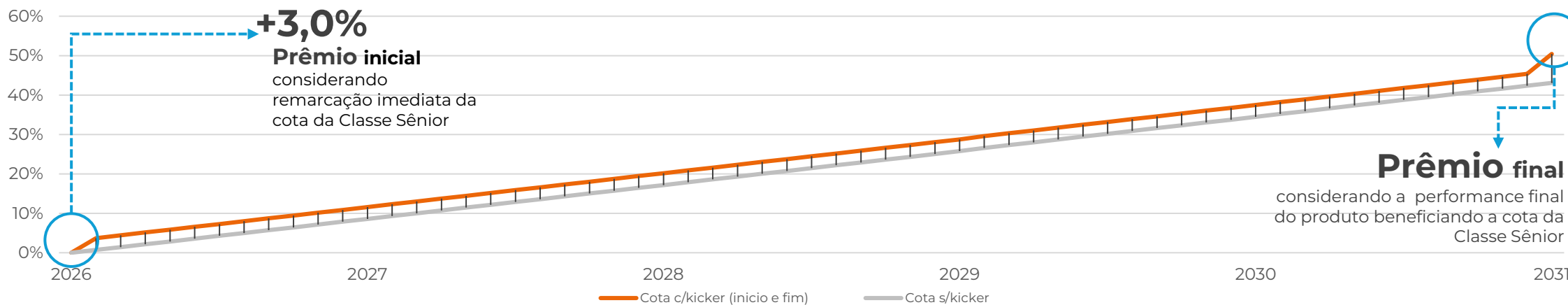
Após pagamento integral da remuneração da cota sênior e rentabilidade alvo de IPCA + 15% da cota subordinada, 15% do volume excedente é distribuído para cota sênior como prêmio de saída.

Caso o **desinvestimento dos ativos ocorra pelo valor da curva do Patrimônio Líquido da classe sênior** no período de referência, a remuneração será equivalente a:

Período	Rentabilidade Real Cota Sênior	IPCA% ao ano	Rentabilidade Nominal Cota Sênior
Ano 1	12,3% + IPCA	4,31%	17,11%
Ano 2	10,9% + IPCA	3,84%	15,13%
Ano 3	10,4% + IPCA	3,57%	14,38%
Ano 4	10,2% + IPCA	3,50%	14,02%
Ano 5	10,2% + IPCA	3,50%	14,31%

Fonte: Boletim Focus data base abr/2026

Experiência do Investidor | Cota Sênior



*Projeção de pagamento mensal equivalente a 9% a.a. e a cota ajustada pelo IPCA.

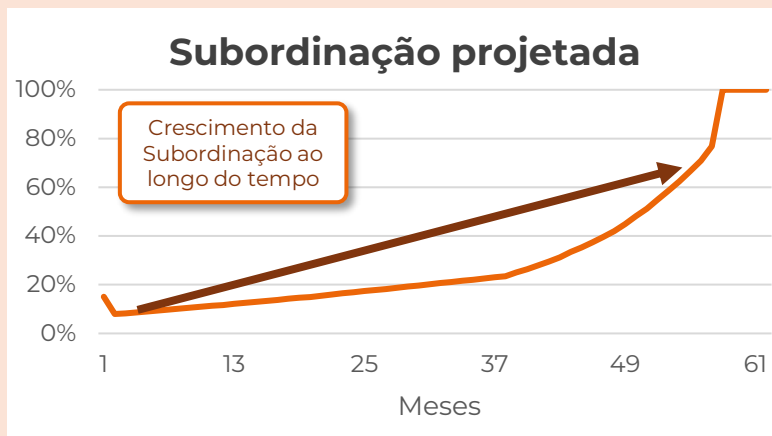
MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

A OPORTUNIDADE

ANÁLISE DE SUBORDINAÇÃO: SEGURANÇA PARA O INVESTIDOR

Cenário Projetado

No cenário projetado a subordinação do Fundo **inicia em 15%** e ao decorrer do tempo, investimentos e distribuições, o grau de **subordinação cresce** até o momento em que a cota sênior é integralmente amortizada.



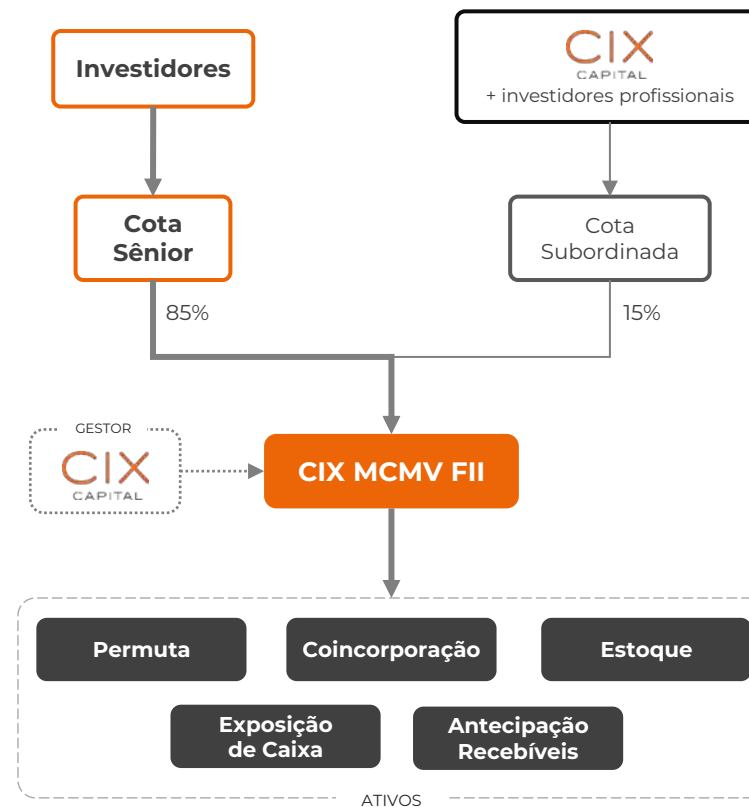
Cenário de Estresse

Quando a rentabilidade do fundo é negativa, o volume de principal da cota sênior está **protegido até perda de 15%**, pela cota subordinada. Em caso de perdas maiores, ainda serão minimizadas quando observa-se apenas a rentabilidade da cota sênior.

Rentabilidade total	Perda de principal investido
0%	0%
-5%	0%
-10%	0%
-15%	0%
-20%	-6%
-25%	-12%
-30%	-18%
-35%	-24%
-40%	-29%
-45%	-35%
-50%	-41%

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

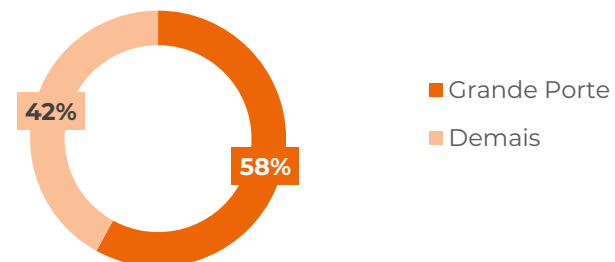
Estrutura



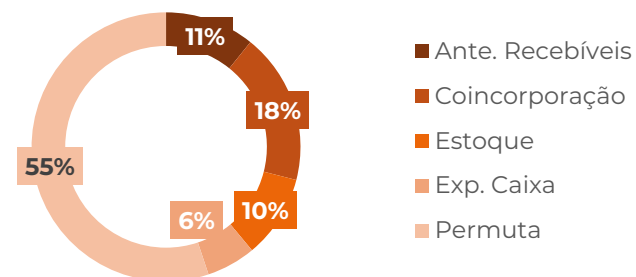
A OPORTUNIDADE PIPELINE INDICATIVO

Operação	Volume (R\$)	Taxa Indicativa	Prazo
Antecipação de Recebíveis	27.000.000	IPCA+ 14,0%	dez-27
Coincorporação	5.857.280	29,0%	jul-31
Coincorporação	4.843.520	30,0%	abr-30
Coincorporação	4.055.040	32,0%	set-29
Coincorporação	3.829.760	30,0%	abr-30
Coincorporação	5.280.000	28,0%	nov-29
Coincorporação	5.720.000	30,0%	jul-31
Coincorporação	8.448.000	30,0%	mar-31
Coincorporação	7.400.000	30,0%	jul-31
Estoque	25.000.000	IPCA+ 13,0%	jun-29
Exposição de Caixa	14.800.000	CDI+ 6,0%	jan-30
Permuta	10.067.200	IPCA+ 14,5%	dez-30
Permuta	9.282.240	IPCA+ 14,0%	fev-31
Permuta	9.095.680	IPCA+ 13,5%	jul-30
Permuta	7.497.600	IPCA+ 13,5%	jul-30
Permuta	6.758.400	IPCA+ 14,0%	set-30
Permuta	6.504.960	IPCA+ 14,0%	nov-29
Permuta	7.884.800	IPCA+ 14,0%	set-31
Permuta	7.884.800	IPCA+ 14,0%	dez-31
Permuta	7.884.800	IPCA+ 14,0%	mai-32
Permuta	9.574.400	IPCA+ 13,5%	mar-32
Permuta	13.305.600	IPCA+ 14,0%	ago-31
Permuta	12.477.960	IPCA+ 14,0%	fev-31
Permuta	29.600.000	IPCA+ 15,0%	fev-31
Total	250.052.040		

Alocação Incorporadoras	Volume (R\$)	Peso
Grande Porte	144.436.480	58%
Demais	105.615.560	42%
Total	250.052.040	100%



Operação	Volume (R\$)	Peso
Antecipação de Recebíveis	27.000.000	11%
Coincorporação	45.433.600	18%
Estoque	25.000.000	10%
Exposição de Caixa	14.800.000	6%
Permuta	137.818.440	55%
Total	250.052.040	100%



MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

EXEMPLOS DE OPERAÇÃO

PERMUTA FINANCEIRA EQUITY

Permite ao investidor adquirir direitos econômicos vinculados ao terreno de um empreendimento, passando a **participar das receitas futuras geradas pelas vendas das unidades sem assumir diretamente os riscos** da construção.

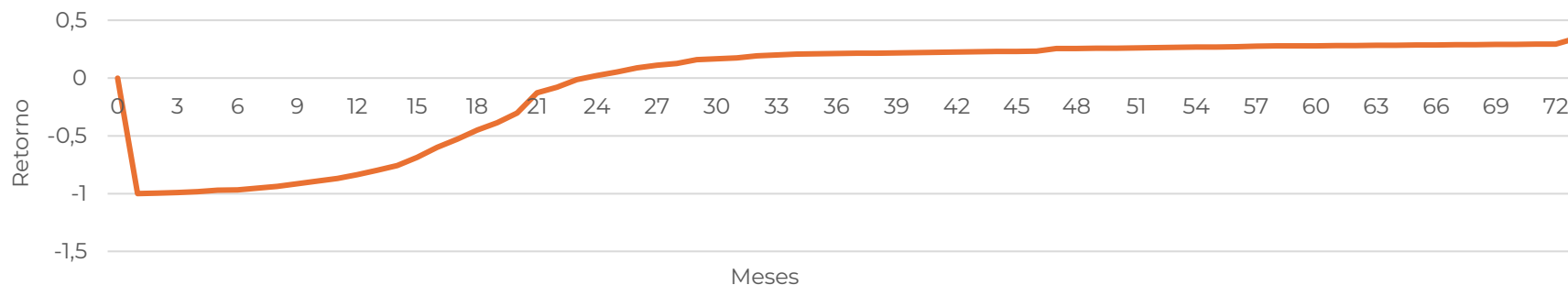
Pode ocorrer por meio da aquisição de:

- ✓ Direitos de recebimento de proprietários que já negociaram o terreno com a incorporadora;
- ✓ Terrenos em parceria com incorporadoras, com contrato simultâneo de permuta financeira;
- ✓ Posição do incorporador nos direitos de recebimento da Fração Ideal do Terreno ("FIT"), contratada diretamente com a Caixa.

Exemplo de Estrutura



Fluxo financeiro



Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

Resumo

Tipo de Operação
Permuta Financeira

Estrutura
CVC ou CRI

Prazo Estimado
De 36 até 72 meses

Ticket Estimado por Empreendimento
R\$ 5 a 20 milhões

Rentabilidade Alvo
IPCA + 12%/15%

Risco Principal
Performance de vendas

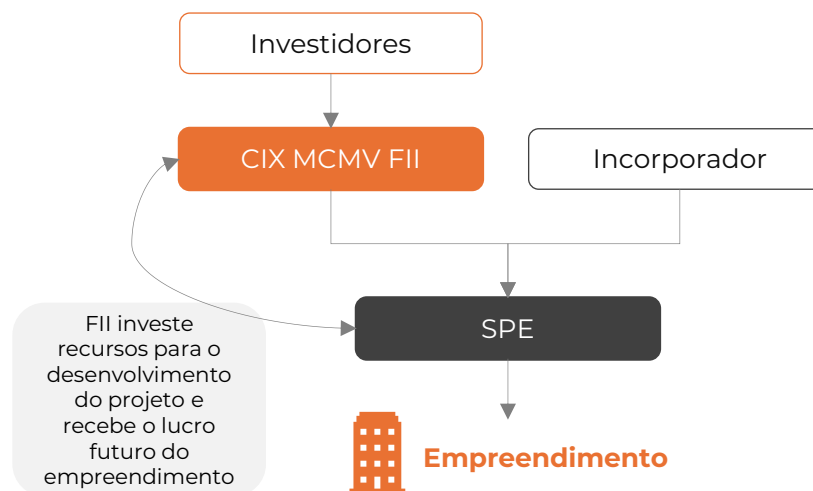
EXEMPLOS DE OPERAÇÃO

COINCORPORAÇÃO **EQUITY**

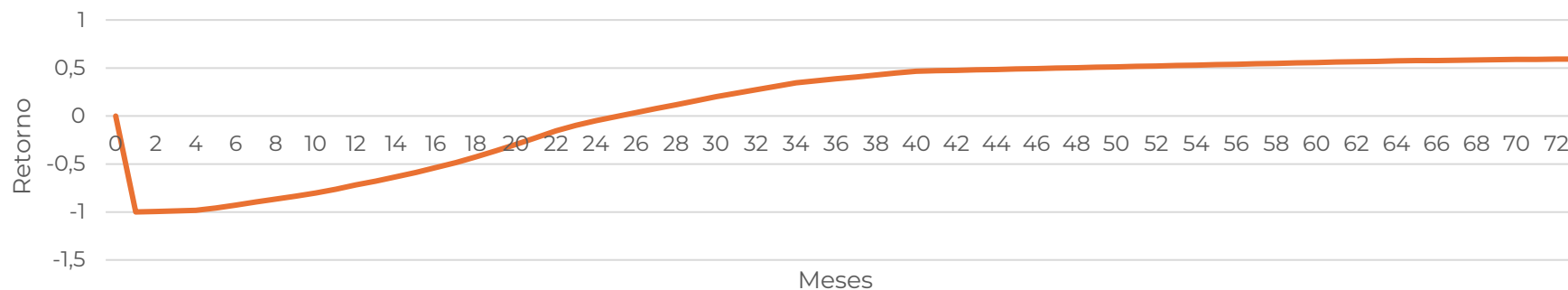
O investidor se torna sócio do empreendimento imobiliário e passa a ter **direito a parte do lucro do empreendimento**. É a operação que apresenta a maior rentabilidade potencial.

- O Fundo investe recursos diretamente na SPE que desenvolverá o projeto.
- Pode prever a distribuição do resultado do empreendimento ao Fundo antes do incorporador.
- Nesta operação o fundo corre os riscos do projeto, como: vendas, obras, aprovações, entre outros.

Exemplo de Estrutura



Fluxo financeiro



Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

Resumo

Tipo de Operação
Coincorporação

Estrutura
Quotas de SPE

Prazo Estimado
De 36 até 72 meses

Ticket Estimado por Empreendimento
R\$ 5 a 20 milhões

Rentabilidade Alvo
IPCA + 20%/25%

Risco Principal
Riscos do empreendimento

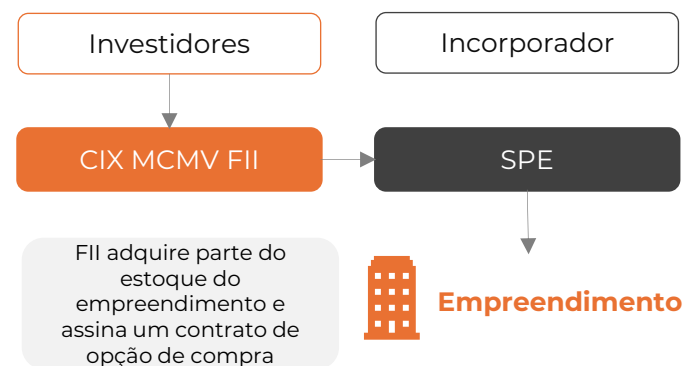
EXEMPLOS DE OPERAÇÃO

ESTOQUE EQUITY

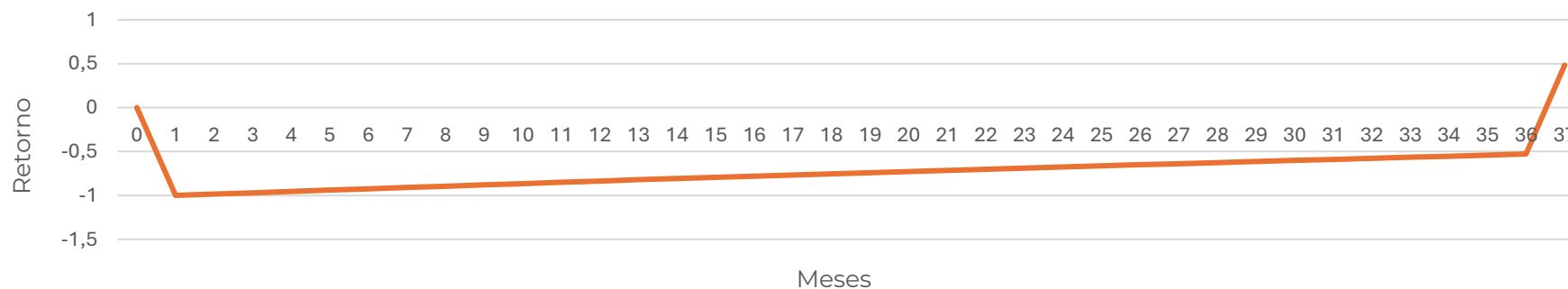
Aquisição de parte do estoque de um empreendimento com valor descontado com assinatura simultânea de um contrato de opção de compra, que dá direito ao incorporador recomprar as unidades.

- Nesta operação, o incorporador recebe recursos e continua com a possibilidade de vender o imóvel.
- Quando realizada conforme o projetado, a opção de compra é exercida e o incorporador vende a unidade para um terceiro. **O fundo recebe como remuneração o prêmio da opção.**
- ✓ Em caso de não exercício da opção, o investidor possui um **imóvel adquirido a valor descontado**, que poderá ser **vendido posteriormente a valor de mercado**.

Exemplo de Estrutura



Fluxo financeiro



Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

Resumo

Tipo de Operação
Estoque

Estrutura
CVC + contrato de opção de recompra

Prazo Estimado
De 36 até 60 meses

Ticket Estimado por Empreendimento
R\$ 5 a 20 milhões

Rentabilidade Alvo
IPCA + 13%/16%

Risco Principal
Performance de vendas

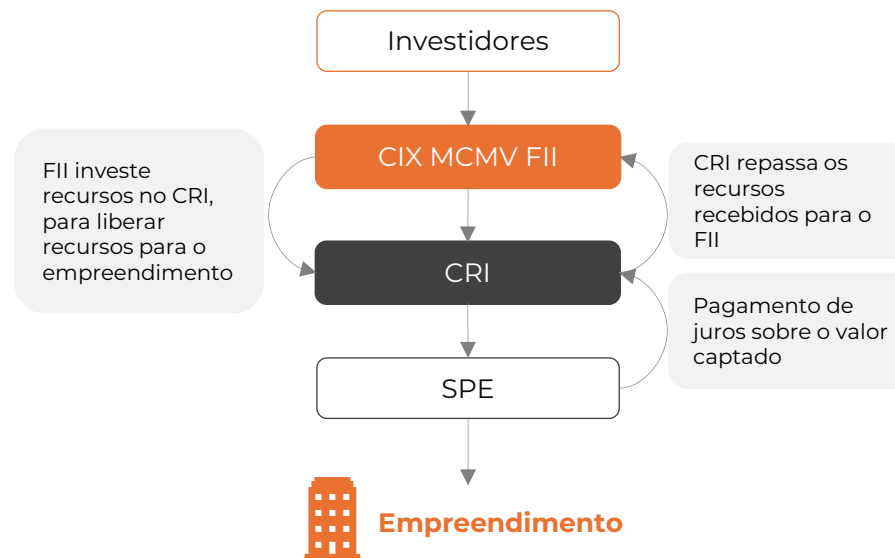
EXEMPLOS DE OPERAÇÃO

EXPOSIÇÃO DE CAIXA CRÉDITO

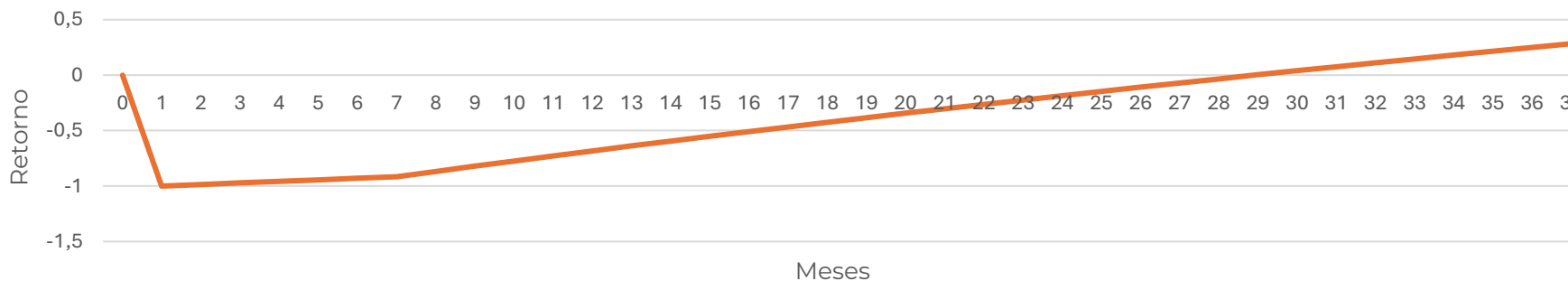
Permite a **cobertura de exposição de caixa para incorporadores**. O fundo investe recursos no empreendimento, possibilitando a continuidade das obras, das vendas e das demais obrigações do projeto.

- o incorporador recebe os recursos e realiza pagamento de juros sobre o valor captado ao longo do prazo estipulado.
- O fundo recebe remuneração sobre o capital investido por meio dos juros da operação.
- ✓ Conta com garantias imobiliárias, cessão de recebíveis e outros mecanismos de mitigação de risco.

Exemplo de Estrutura



Fluxo financeiro



Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

Resumo

Tipo de Operação
Exposição de caixa

Estrutura
CVC ou CRI

Prazo estimado
De 36 até 60 meses

Ticket Estimado por Empreendimento
R\$ 5 a 20 milhões

Rentabilidade Alvo
IPCA + 12%/15%

Risco Principal
Performance de vendas

EXEMPLOS DE OPERAÇÃO

ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS

CRÉDITO

Tipo de antecipação das vendas do empreendimento. O fundo adquire os recebíveis das unidades comercializadas, permitindo que o incorporador receba os recursos antes do prazo original.

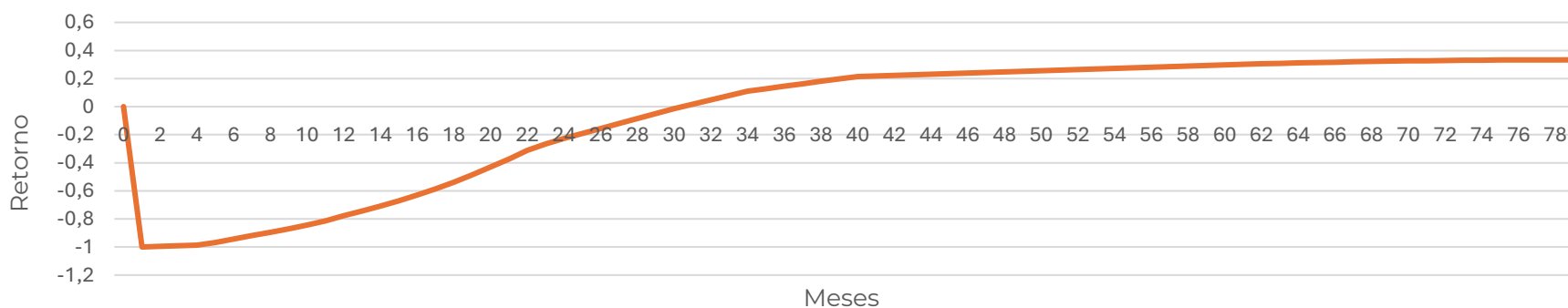
- Remuneração sobre os créditos adquiridos por meio de desconto na compra dos recebíveis, juros, spread financeiro ou participação nos fluxos cedidos.

- ✓ Conta com garantias, como cessão fiduciária de recebíveis, subordinação, aval e alienação fiduciária de unidades, entre outros.

Exemplo de Estrutura



Fluxo financeiro



Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

Resumo

Tipo de Operação
Antecipação de Recebíveis

Estrutura
CRI

Prazo Estimado
De 12 até 80 meses

Ticket Estimado por Empreendimento
R\$ 5 a 20 milhões

Rentabilidade Alvo
IPCA + 12%/15%

Risco Principal
Performance de vendas e crédito do incorporador

A OPORTUNIDADE

EXEMPLO DE RELATÓRIO DOS FUNDOS CIX

03 CIX MCMV FII



FII Muiraquitã

Informações Gerais

Período **2026-03**

108

Cotistas

R\$ 38,52

Cota Patrimonial (R\$)

R\$ 236.047.825

Valor Patrimonial (R\$)

6.127.180

Cotas

Resumo do Fundo

O FUNDO é proprietário de terrenos no bairro da Ponta Negra em Manaus/AM através do fundo Itapuranga. O Masterplan do Jardins da Ponta Negra possui a expectativa de lançar mais de 30.000 unidades. Possui parceiros relevantes do mercado imobiliário como: MRV, Direcional, Smart, Capital, Olá, entre outros.

Objetivo do Fundo

O FUNDO tem por objetivo a obtenção: (i) de renda a ser auferida mediante locação e/ou arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos Imóveis; (ii) auferir ganho de capital no desinvestimento dos Ativos Imobiliários; (iii) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindo do investimento e desinvestimento em Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Política de Investimento

Os recursos do Muiraquitã FII serão aplicados, em atendimento aos seus objetivos para a aquisição dos ativos-alvo de acordo com a seguinte política de investimentos, definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração periódica para o investimento realizado em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando a aplicação de recursos do fundo no desenvolvimento e/ou aquisição, para exploração comercial de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais, prontos e/ou em construção.

Informações Gerais do Fundo

Início das Atividades	27/09/2023
Prazo	Indeterminado
Forma de constituição	Condomínio Fechado
Razão Social	CIX Muiraquitã Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ do fundo	48.389.780/0001-30
Código de Negociação	CIXM11
Tipo ANBIMA	Fundo de Investimento Imobiliário
Público-alvo	Investidor Profissional
Gestor	CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.
CNPJ do gestor	24.503.059/0001-60
Administrador	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ do administrador	16.695.922/0001-09
Taxa de administração	0,13% a.a.
Taxa de gestão	1,00% a.a.
Taxa de performance	Não há
Taxa de escrituração	-

Documentos

Últimas atualizações

13/03/2026	Informes Periódicos	
05/03/2026	Comunicado ao Mercado	
25/02/2026	Assembleia	
13/02/2026	Informes Periódicos	
13/02/2026	Informes Periódicos	
05/02/2026	Comunicado ao Mercado	
16/01/2026	Informes Periódicos	
07/01/2026	Assembleia	
05/01/2026	Comunicado ao Mercado	
15/12/2025	Informes Periódicos	
05/12/2025	Comunicado ao Mercado	
17/11/2025	Informes Periódicos	
14/11/2025	Informes Periódicos	
05/11/2025	Comunicado ao Mercado	
28/10/2025	Assembleia	
15/10/2025	Informes Periódicos	
03/10/2025	Comunicado ao Mercado	
01/10/2025	Assembleia	
29/09/2025	Informes Periódicos	
26/09/2025	Informes Periódicos	
15/09/2025	Informes Periódicos	
05/09/2025	Comunicado ao Mercado	
05/09/2025	Fato Relevante	
04/09/2025	Assembleia	

Home
Informações Gerais
Palavra do Gestor
Carteira
Rentabilidade
Ativos
Terrenos
Documentos
Disclaimer

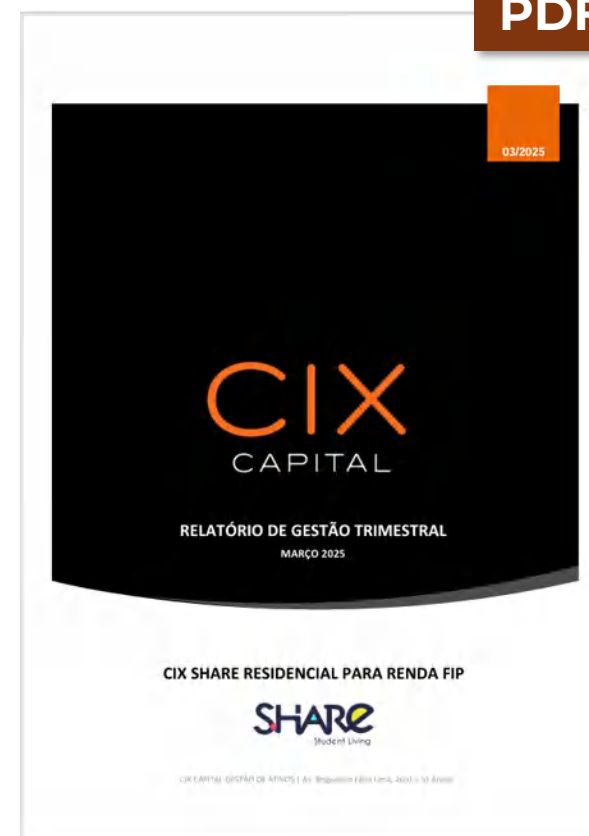
100%

Microsoft Power BI

< 2 de 9 >

Facebook Twitter LinkedIn Email Print

PDF



Acesse para saber mais   

Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

A OPORTUNIDADE MODELO FINANCEIRO

FLUXO DE CAIXA | CIX MCMV FII

ANO	0	1	2	3	4	5	6	7
Emissão								
1ª Oferta de Cotas (sênior + sub)	250.000.000							
Distribuição e Estruturação	(10.376.314)							
Outros Custos	(300.000)							
Fluxo dos Ativos	-	(205.566.160)	36.052.621	(374.127)	166.169.699	149.122.966	42.379.281	52.954.240
Taxa de Gestão	-	(4.333.419)	(4.740.089)	(5.257.585)	(4.682.274)	(2.608.396)	(357.698)	(156.472)
Taxa de Administração	-	(623.296)	(681.789)	(756.223)	(673.473)	(392.973)	(300.000)	(300.000)
Auditoria (ano)	-	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Laudo (ano)	-	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)
Outros (mês)	-	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Fluxo Cota Sênior	(212.500.000)	19.301.133	20.091.083	20.837.537	160.375.832	112.927.902	-	4.443.483
Fluxo Cota Subordinada	(37.500.000)	-	-	-	-	32.755.576	41.283.462	47.616.166

Fonte: Gestor

MATERIAL PRELIMINAR E SUJEITO A ALTERAÇÕES

01 SOBRE A CIX CAPITAL

02 TESE DE INVESTIMENTO

03 CIX MCMV FII

04 FATORES DE RISCO

05 ANEXOS



ANEXO

05

RESUMO PROFISSIONAL

Nelson Zogbi

Sócio-Fundador

Sócio-Fundador e Presidente do Conselho da CIX Capital. Atualmente integra os Comitês Estratégico, de Investimentos e de Produtos, além de participar do Comitê de Investimentos dos fundos FII Transinc e FIP Share Student Living. É presidente do Conselho do Grupo MAIZ.

Ao longo de sua trajetória, acumula mais de 40 anos de experiência nos mercados imobiliário, industrial e de capitais. Foi Sócio-Diretor da Ripasa Papel & Celulose, onde teve atuação relevante na gestão e desenvolvimento de negócios.

É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui especialização em Finanças pela FGV SP.

Marcelo Zogbi

Sócio-Fundador

Sócio-Fundador e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, integra os Comitês Estratégico e de Compliance & Risco. Também exerce função como conselheiro do Grupo MAIZ.

Ao longo de sua trajetória, atuou como COO do Grupo MAIZ e como Sócio-Diretor da Rede de Lojas Zogbi, onde acumulou ampla experiência em gestão empresarial, com forte atuação no segmento de varejo.

É graduado em Administração de Empresas pela FGV SP e possui especializações em Marketing e Finanças pela mesma instituição.

Renato Zogbi

Sócio-Fundador

Sócio-Fundador e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, integra os Comitês Estratégico. Também atua como conselheiro do Grupo MAIZ.

Ao longo de sua trajetória, foi Sócio-Diretor do Banco Zogbi, onde teve papel relevante na concessão de crédito, especialmente no segmento automotivo, consolidando a instituição como um dos principais financiadores do setor.

É graduado em Engenharia Mecânica pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e possui especialização em Administração de Empresas pela FGV SP.

Eduardo Magalhães Fonseca

CEO

CEO e membro do Conselho na CIX Capital. Atualmente, lidera a gestora e integra os Comitês Estratégico, de Gestão, de Investimentos e de Compliance e Risco. Também atua como CEO do Grupo MAIZ.

Ao longo de sua trajetória foi CFO e Diretor de Relações com Investidores do Banco Pine S/A, além de Diretor de Estruturação Imobiliária da Mauá Capital e Associado da Prosperitas Investimentos, acumulando sólida experiência no mercado financeiro e de capitais.

É graduado em Engenharia de Produção pela FEI, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela FGV SP e mestrado em Finanças pela Birkbeck – University of London.

RESUMO PROFISSIONAL

João Pedro Araujo, CFA

Head Gestão & Novos Negócios

Head de Gestão e Novos Negócios Onshore e Offshore na CIX Capital, onde ingressou em 2021. +10 anos de experiência no mercado financeiro.

Foi sócio fundador da Hoa Asset Management, onde atuou na gestão de recursos de terceiros por mais de sete anos. Anteriormente teve passagem pelo Itaú Unibanco.

Possui pós-graduação em Mercado Financeiro pela Saint Paul Escola de Negócios, e formação em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. É CFA Charterholder. Possui Certificações CGA e CGE pela ANBIMA, e é gestor de recursos autorizado pela CVM.

Marcela Maciel

Head Relacionamento com Investidores & Marketing

Head de Relações com Investidores & Marketing na CIX Capital desde 2025. +20 anos de experiência no mercado financeiro.

Anteriormente foi Associate Banker na Oikos Wealth Management, e RI na Parcitas Investimentos. Antes disso teve passagens pela Opportunity Gestora e ARX Investimentos, BNY Mellon e HSBC CTVM. Iniciou a sua carreira na Geração Futuro CTVM em 2005.

É formada em Administração de Empresas pelo Ibmec RJ. Possui certificações CPA-20 pela ANBIMA e em Seguros e Previdência pela SUSEP.

Robson Rosa

Head Operações

Head de Operações na CIX Capital, onde ingressou em 2024. +18 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário.

Foi sócio na RBR Asset atuando como Head de FP&A responsável por controle e planejamento financeiro da gestora e holdings, e antes disso como Head de Controle e Monitoramento. Teve passagens pela JPP Capital, onde exercia controle dos FIIs e da Gestora, e pela MaxHaus e Gafisa, com atuação nas áreas de planejamento financeiro e controladoria.

É formado em Administração de Empresas pelo Instituto Machado Sobrinho e possui certificação em Real Estate Analysis pela NYU (New York University).

Henrique Gomes

Gestão Offshore

Gestor Offshore na CIX Capital, onde ingressou em 2018.

Anteriormente atuou no time de análise e estruturação na CIX. Teve passagem pelo Itaú BBA e Itaú Unibanco em FP&A e trainee no Banco Interacap.

Formado em Economia pela PUC-SP e possui especialização em Corporate Finance & Investment Banking pela FIA Business School. Possui Certificações CFP® pela Planejar, CNPI pela Apimec e CGE pela ANBIMA.

RESUMO PROFISSIONAL

Roni Maeda, CGE, CGA

Gestão Onshore

Gestor Onshore na CIX Capital, onde ingressou em 2024.

Anteriormente atuou na Urca Capital Partners, nas áreas de Real Estate Investment e M&A. Iniciou a sua carreira em 2017 atuando na Titan International como engenheiro de P&D.

Graduado em Engenharia Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia. Possui Certificações CGA e CGE pela ANBIMA e é gestor de recursos autorizado pela CVM.

Mariana Senne

Compliance & PLD

Gerente de Compliance & PLD na CIX Capital, onde ingressou em 2026.

Anteriormente, atuou como consultora jurídica e de compliance, a empresas do setor financeiro. Antes disso, foi Head Jurídico e de Compliance na Alphatree Capital. Também atuou como consultora jurídica na RioLivin e como advogada em escritórios, incluindo Villemor Amaral Advogados e Carmelo Nunes Advogados.

Possui pós-graduação em Meio Ambiente e Sustentabilidade pela FGV, especializada em Negócios Internacionais e Direito pelo Griffith College Dublin e em Direito e Processo do Trabalho pelo Damásio Educacional. É graduada em Direito pela UNESP e possui Certificação em Compliance em Proteção de Dados pela LEC.

Thayná Fernandes

Novos Negócios

Integrante da área de Novos Negócios na CIX Capital, onde ingressou em 2022.

Antes disso teve passagem pela Pacaembu Construtora (2017–2022).

É graduada em Sistemas de Informação pela Universidade Paulista com formação complementar em contabilidade pelo SENAC (2023). Possui certificação CPA-20 pela ANBIMA.

Lígia Carvalho

Relacionamento com Investidores & Marketing

Integrante da área de Relacionamento com Investidores & Marketing na CIX Capital, onde ingressou em 2024.

Anteriormente atuou na área de Novos Negócios na Mitre Realty. Antes disso, teve passagem pela BKO Incorporadora, nas áreas de de novos negócios e personalização. Também foi sócia proprietária do escritório de arquitetura CoMo.

Possui pós-graduação em Administração de Negócios pelo Insper e é graduada em Arquitetura e Urbanismo pela PUC Campinas.

RESUMO PROFISSIONAL

Gabriel Oliveira

Operações

Integrante da área de Operações na CIX Capital, desde 2025.

Antes disso, atuou na área de operações da Daemon Investimentos e da Constância Investimentos.

Graduado em Matemática pela UFF, com especialização em Matemática Computacional, e possui formação técnica em Eletrônica pela UNESP.

Abner Alckmim

Operações

Estagiário de Operações na CIX Capital, onde ingressou em 2025.

Anteriormente, realizou estágio na Escola Politécnica da USP e na Exsen Atende Ltda.

Atualmente, é graduando em Licenciatura em Matemática pela USP.

PROCESSOS

PROCESSO DE INVESTIMENTO E GOVERNANÇA

1

Originação

- Originação proprietária e via parceiros estratégicos
- Análise macro, setorial e de ciclo imobiliário
- Identificação de oportunidades com assimetria de risco-retorno
- Modelagem preliminar e estruturação do investimento

2

Estruturação

- Due diligence técnica, jurídica e financeira dos ativos
- Estruturação da operação (equity, crédito, híbrido)
- Definição de garantias
- Interface com administradores, assessores e prestadores

3

Gestão

- Gestão ativa dos investimentos e monitoramento de performance
- Acompanhamento do ciclo imobiliário e reposicionamento tático
- Gestão financeira, operacional e de fluxo de caixa dos ativos
- Monitoramento de risco (crédito, execução, mercado)
- Execução de estratégias de saída (desinvestimento)

Comitê de Investimentos (mensal)

- Aprovação de novas alocações e estruturas, avaliação de risco-retorno e aderência à estratégia;
- Revisão de pipeline e priorização de capital;

Comitê de Gestão (semanal)

- Revisão de portfólio e alocação de capital, acompanhamento de performance e execução;
- Deliberação sobre ajustes, reforços ou desinvestimentos;

Comitê de Risco e Compliance (mensal)

- Monitoramento contínuo dos riscos e garantia de enquadramento aos mandatos, regulatórios e limites de risco;
- Aderência às políticas internas e governança dos veículos;

Comitê Estratégico (mensal)

- Revisão de metodologias e parâmetros de risco; avaliação e monitoramento de aderência a políticas internas;
- Apuração de descumprimentos, deliberação de medidas corretivas e recomendação de melhorias;

Fonte: Gestor

INCORPORADORAS DE GRANDE PORTE

MRV

A **MRV** é uma das **maiores incorporadoras do segmento popular da América Latina e uma das líderes no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**. Fundada em 1979, a empresa atua no desenvolvimento de empreendimentos residenciais voltados principalmente à habitação popular, com presença consolidada em **28 regiões do Brasil**. A companhia se diferencia pelo alto volume de unidades entregues, modelo operacional verticalizado e forte capilaridade nacional.



+160
Cidades atendidas



+4.000
Empreendimentos entregues



+45
Anos de experiência



+500 mil
Famílias realizaram o sonho da casa própria

Lançamentos (VGV)	R\$ 11,5 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 9,9 bi
Unidades Vendidas	37,5 mil
Landbank (VGV)	R\$ 43 bi

GOVERNANÇA

Rafael Menin
Co-CEO

Eduardo Fischer
Co-CEO

Ricardo Paixão
CFO

DIRECIONAL

A **Direcional Engenharia** é uma das incorporadoras de **maior rentabilidade do setor imobiliário brasileiro**, com atuação focada no **segmento residencial popular e de médio padrão**. Fundada em 1981, a companhia possui modelo de negócios verticalizado, disciplina reconhecida na alocação de capital e forte geração de caixa, tendo alcançado **recordes históricos de rentabilidade em 2025**. A empresa opera por meio das marcas Direcional e Riva, estratégia multimarca que impulsionou relevante expansão das vendas e ganho de escala nos últimos anos.



13
Estados no Brasil



+240 mil
Unidades Entregues



+45
Anos de experiência



+8 mil
Colaboradores

Lançamentos (VGV)	R\$ 6,85 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 6,16 bi
Unidades Vendidas	n/a*
Landbank (VGV)	R\$ 58 bi

GOVERNANÇA

Ricardo Gontijo
CEO

Guilherme Castanheira
Diretor de Engenharia

Paulo Henrique Martins de Sousa
Diretor Financeiro e de R.I.

MRVE3
Ticker

30,4%
Margem Bruta

40 mil
Unidades Produzidas

37,2 mi
Geração de Caixa

Fonte: ri.mrv.com.br - Dados referentes ao ano de 2025.

DIRR3
Ticker

39,7%
Margem Bruta

44%
ROE Anualizado

R\$ 6,8 MM
Lançamentos

Fonte: ri.direcional.com.br - Dados referentes ao ano de 2025. *Número não publicado.

INCORPORADORAS DE GRANDE PORTE

CURY

A **Cury Construtora e Incorporadora** é uma das **principais incorporadoras do segmento residencial econômico** no Brasil, com atuação concentrada nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. A companhia se destaca por seu modelo operacional eficiente, combinando grande escala, forte capacidade comercial e elevada velocidade de vendas, o que resulta em **um dos maiores VSO do setor** e em uma rápida conversão das vendas em repasses. Nos últimos anos, a empresa vem apresentando crescimento consistente, com recordes recentes de vendas e expansão do landbank.

**SP e RJ**

Regiões de atuação

**+80 mil**

Unidades no landbank

**+20 anos**

De atuação no mercado

**+78,3%**

VSO Líquida

Lançamentos (VGV)	R\$ 8,28 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 7,75 bi
Unidades Vendidas	26,3 mil
Landbank (VGV)	R\$ 24,6 bi

GOVERNANÇA

Fabio Elias Cury

Presidente do Conselho de Administração

Leonardo Mesquita

Co-CEO

João Carlos Mazzuco

Diretor Financeiro

CURY3

Ticker

40%

Margem Bruta

18%

Margem Líquida

78,8%

ROE

Fonte: ri.cury.net - Dados referentes ao ano de 2025.

PACAEMBU

A **Pacaembu Construtora** é especializada no segmento residencial horizontal, com foco em **habitações de baixo ticket médio e forte atuação em cidades do interior**. A companhia vem apresentando crescimento acelerado, com vendas líquidas sextuplicando desde 2020, impulsionadas pela expansão geográfica e pela demanda resiliente por moradia popular. Sua estratégia de interiorização permite atuar em mercados menos competitivos, com terrenos mais baratos e relevante déficit habitacional, favorecendo **escala, velocidade de vendas e potencial de crescimento**.

**+5**

Regiões de atuação

**+100 mil**

Unidades comercializadas

**Know How**

Em projetos horizontais

**58%**

Atuação Faixa 1 MCMV

Lançamentos (VGV)	R\$ 3,40 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 3,02 bi
Unidades Vendidas	15,3 mil
Landbank (VGV)	R\$ 21,1 bi

GOVERNANÇA

Victor Almeida

Presidente Executivo do Conselho de Administração

Fernando Almeida

CEO

Leonardo Massa

Diretor Financeiro, Administrativo e R.I.

PCBU3

Ticker

30,9%

Margem Bruta

15%

Margem Líquida

69%

VSO

Fonte: ri.pacaembu.com - Dados referentes ao ano de 2025.

INCORPORADORAS DE GRANDE PORTE

PLANO & PLANO

Uma das **principais incorporadoras do segmento residencial econômico** no Brasil, com atuação concentrada nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. A companhia se destaca por seu modelo operacional eficiente, combinando grande escala, forte capacidade comercial e elevada velocidade de vendas, o que resulta em **um dos maiores VSO do setor** e em uma rápida conversão das vendas em repasses. Nos últimos anos, a empresa vem apresentando crescimento consistente, com recordes recentes de vendas e expansão do landbank.

**SP**

Região de atuação

**29 anos**

Construindo histórias

**Certificações**ISO 45001 (Saúde e Segurança)
ISO 14001 (Meio Ambiente)**+59 mil**

Famílias realizaram o sonho da casa própria

Lançamentos (VGV)	R\$ 5,33 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 4,31 bi
Unidades Vendidas	16,3 mil
Landbank (VGV)	R\$ 34,6 bi

GOVERNANÇA

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Presidente

Rodrigo Uchoa Luna
Vice Presidente

João Luis Ramos Hopp
Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

PLPL3

Ticker

32,1%

Margem Bruta

17,8 mil

Unidades Lançadas

42,4 mil

Unidades em Construção

Fonte: ri.mrv.com.br - Dados referentes ao ano de 2025.

TENDA

Incorporadora e construtora **focada no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, com forte presença no segmento de menor renda, especialmente nas faixas de entrada do programa. A companhia se diferencia pelo **modelo construtivo industrializado** e verticalmente integrado, com operação própria em etapas estratégicas da produção, garantindo **maior escala, padronização e controle sobre custos, prazos e qualidade dos projetos**. Essa eficiência permite atuar de forma competitiva, mantendo elevada capacidade de execução e forte volume de vendas.

**+9**

Regiões de atuação

**+50**

Anos de atuação

**+200 mil**

Famílias realizaram o sonho da casa própria

**+34%**

Crescimento da receita líquida em 2025

Lançamentos (VGV)	R\$ 5,36 bi
Vendas Líquidas (VGV)	R\$ 4,74 bi
Unidades Vendidas	24,7 mil
Landbank (VGV)	R\$ 28,5 bi

GOVERNANÇA

Rodrigo Osmo
CEO

Luiz Mauricio de Garcia Paula

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Renan Barbosa Sanches
COO

TEND3

Ticker

30,1%

Margem Bruta

12,1%

Margem Líquida

47,1%

ROE

Fonte: ri.direcional.com.br - Dados referentes ao ano de 2025. *Número não publicado.

MINHA CASA MINHA VIDA

CRITÉRIO RIGOROSO DE **APROVAÇÃO DOS DESENVOLVEDORES**

O Governo Federal atua como financiador, através da **Caixa Econômica Federal** (“Caixa”) e garante o pagamento do desenvolvedor utilizando fundos como FGTS, FAR, entre outros. Para **garantir a segurança da execução** o desenvolvedor passa por **criteriosa aprovação pela Caixa**, que envolve **comprovar sua capacidade técnica e financeira**.

PROCESSO DE APROVAÇÃO DO INCORPORADOR PELO PROGRAMA MCMV

1

Entrada com documentação para aprovação da empresa no GERIC (define limite de crédito e rating). Deve ser renovada todo ano.

2

Aprovação da empresa, atestando capacidade técnica e financeira.

3

Aprovação do projeto habitacional, com 3 aprovações distintas, sendo elas: econômica, técnica e jurídica

4

Contratação do projeto, com gatilhos mínimo de execução de obras e vendas para início da liberação de recursos

PRINCIPAIS CRITÉRIOS INCORPORADOR

- ✓ Situação fiscal, trabalhista e jurídica em dia;
- ✓ Organização contábil;
- ✓ Cadastro junto a GIHAB (gerência de Habitação);
- ✓ Comprovação de capacidade técnica e risco de crédito.

PRINCIPAIS CRITÉRIOS PROJETO

- ✓ Tipologia (tamanho e disposição de cômodos);
- ✓ Localizado em zona urbana;
- ✓ Aprovação legal do projeto junto à órgãos competentes;
- ✓ Preço.

Fonte: Gestor



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RI@CIX.CAPITAL

MARCELA MACIEL

MARCELA.MACIEL@CIX.CAPITAL

LÍGIA CARVALHO

LIGIA.CARVALHO@CIX.CAPITAL



ED. NEW STAR

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 2601 – 5º ANDAR – JARDIM PAULISTANO

SÃO PAULO – SP – BRASIL



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
CIX MCMV FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS